



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«БИЗНЕС. ЭКОНОМИКА. ПРАВО.»**

РФ, 603086, г. Н. Новгород, ул. Бетанкура, д. 3, оф. 2
Тел. (831) 296-36-07, факс (831) 296-36-07, E-mail: arbitrazh_nn@mail.ru

ОТЧЕТ № 05/17

ОБ ОЦЕНКЕ

**рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
Московская область, г. Жуковский, ул. Гастелло, д. 1**

Исполнитель:	ООО «Б.Э.П.»
Адрес исполнителя:	г. Н.Новгород, ул. Бетанкура, д. 3, оф. 2
Дата оценки:	«19» декабря 2017 г.
Дата составления отчета:	«19» декабря 2017 г.
Место составления отчета:	г. Нижний Новгород
Заказчик:	ООО «Россэрнедвижимость»
Оценщик:	Усков Денис Васильевич

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ. ПРАВООУСТАНОВЛИВАЮЩИЕ И/ИЛИ ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ.....	6
1.3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	6
1.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
1.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	6
1.6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ СТАТЬИ 16 ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА «ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» ОТ 29.07.1998Г. №135-ФЗ	7
1.7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ):.....	7
1.8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	8
1.9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
1.10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	9
1.11. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	9
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	10
2.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАСПОЛОЖЕНИЯ.....	10
2.2. ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.	12
2.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	15
2.4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	16
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	24
3.1. 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	24
3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ	28
3.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН.	29
3.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ	42
3.5. ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	45
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.	45
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	46
5.1. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	46
5.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ ДЛЯ ОЦЕНКИ	47
5.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ.....	50
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	51
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	64
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	72
9. ОБЩИЕ ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ	73
ПРИЛОЖЕНИЯ	74
МАТЕРИАЛЫ ИНТЕРНЕТ-САЙТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ОТЧЕТЕ	74
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	84
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....	90

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Таблица 1

Параметр	Характеристика
Основание для проведения оценки	Договор №01-12 от 01.12.2017 г.
Общая информация об объектах оценки	1. Нежилое помещение площадью 1211,3 кв.м., расположенное по адресу Московская обл, г Жуковский, ул Гастелло, дом 1, кадастровый номер 50:52:0010212:1137 2. Нежилое помещение площадью 6887,9 кв.м., расположенное по адресу Московская обл, г Жуковский, ул Гастелло, дом 1, кадастровый номер 50:52:0010212:1129
Оцениваемые имущественные права	Собственность
НЭИ	Производственно-складское, офисное
Дата оценки	19.12.2017 г.
Дата составления отчета	19.12.2017 г.
Объект оценки. Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей. Характеристики объекта недвижимости и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики.	Нежилое помещение площадью 1211,3 кв.м., расположенное по адресу Московская обл, г Жуковский, ул Гастелло, дом 1, кадастровый номер 50:52:0010212:1137. Нежилое помещение площадью 6887,9 кв.м., расположенное по адресу Московская обл, г Жуковский, ул Гастелло, дом 1, кадастровый номер 50:52:0010212:1129. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 08.12.2017 № 99/2017/43183367 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 08.12.2017 № 99/2017/43183498
Основание для проведения оценки	Договор оказания услуг по оценке № 01-12 от 01.12.2017 г.
Номер Отчета об оценке	05/17
Дата оценки	19 декабря 2017г.
Дата составления отчета об оценке	19 декабря 2017г.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для определения начальной продажной стоимости на торгах в рамках конкурсного производства.
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности Ипотека
Собственник объектов оценки на дату составления отчета	ООО «Россэрнедвижимость»
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

При определении рыночной стоимости объектов оценки были применены следующие подходы к оценке и в их рамках получены следующие величины рыночной стоимости:

Таблица 2

Объекты оценки	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб.	уд. вес	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	уд. вес	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.	уд. вес	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое помещение площадью 1211,3 кв.м., расположенное по адресу Московская обл, г Жуковский, ул Гастелло, дом 1, кадастровый номер 50:52:0010212:1137	не применялся	0	29 263 797	0,7	32 733 695	0,3	30 304 766
Нежилое помещение площадью 6887,9 кв.м., расположенное по адресу Московская обл, г Жуковский, ул Гастелло, дом 1, кадастровый номер 50:52:0010212:1129	не применялся	0	106 411 167	0,7	105 313 733	0,3	106 081 937

Итоговая величина стоимости объектов оценки

Стоимость (стоимости) объектов оценки в соответствии с видами стоимости, предусмотренными заданием на оценку:

Таблица 3

Наименование	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб. округленно
Нежилое помещение площадью 1211,3 кв.м., расположенное по адресу Московская обл, г Жуковский, ул Гастелло, дом 1, кадастровый номер 50:52:0010212:1137	30 305 000
Нежилое помещение площадью 6887,9 кв.м., расположенное по адресу Московская обл, г Жуковский, ул Гастелло, дом 1, кадастровый номер 50:52:0010212:1129	106 082 000

Иные расчетные величины, выводы и рекомендации, подготовленные оценщиком в соответствии с заданием на оценку

В соответствии с заданием на оценку не требуется суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по их мнению, может находиться определяемая ими стоимость.

Оценщик _____ / Д.В.Усков /

Директор _____ /А.А.Панькин /

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 4

<p>Объект оценки.</p> <p>Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей.</p> <p>Характеристики объекта недвижимости и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики.</p>	<p>Нежилое помещение площадью 1211,3 кв.м., расположенное по адресу Московская обл, г Жуковский, ул Гастелло, дом 1, кадастровый номер 50:52:0010212:1137.</p> <p>Нежилое помещение площадью 6887,9 кв.м., расположенное по адресу Московская обл, г Жуковский, ул Гастелло, дом 1, кадастровый номер 50:52:0010212:1129.</p> <p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 08.12.2017 № 99/2017/43183367</p> <p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 08.12.2017 № 99/2017/43183498</p>
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для определения начальной продажной стоимости на торгах в рамках конкурсного производства.
Вид стоимости имущества	Рыночная стоимость
Дата оценки	19.12.2017 г.
Права на объект оценки, а также учитываемые при определении стоимости объекта оценки ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки.	<p>Право собственности.</p> <p>Ипотека.</p>
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких – либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.</p> <p>В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта, ограничений (обременении), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.</p> <p>Оценщик не занимается измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.</p> <p>Оценщик не проводит технических экспертиз и исходит из отсутствия каких – либо факторов, влияющих на величину стоимости объекта оценки, которые могли бы быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.</p> <p>При сборе информации об объекте оценки оценщик не проводит осмотр объекта оценки. Осмотр объект оценки произведен заказчиком с фотографированием объекта оценки и последующим предоставлением таких материалов оценщику.</p> <p>Все иллюстративные материалы, которые будут использованы в Отчете, приведены исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.</p> <p>Учитывая, что объектом оценки являются части зданий, а так же обстоятельство, что продажа объектов оценки на торгах предполагается в составе единого комплекса недвижимого имущества расположенного на едином земельном участке и принадлежащем одному собственнику, стоимость земельного участка, находящегося под зданием, в котором размещены объекты оценки, не учитывалась при определении рыночной стоимости.</p> <p>Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором мо-</p>

	жет находится стоимость недвижимости, в порядке пункта 30 ФСО №7 приводить не требуется.
--	--

1.2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ. ПРАВООСТАНАВЛИВАЮЩИЕ И/ИЛИ ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 08.12.2017 № 99/2017/43183367
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 08.12.2017 № 99/2017/43183498

1.3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

1.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 5

Сведения о заказчике оценки	
Организационно-правовая форма Полное наименование	ООО «РОССЭРНЕДВИЖИМОСТЬ» ИНН 5013046851 КПП 504001001 ОКПО 70400563 Конкурсный управляющий Рахвалов Олег Викторович
Адрес	140180 Московская обл, г Жуковский, ул Гастелло, 1
ОГРН, дата гос.регистрации	ОГРН 1035002610235 от 22.08.2003г.
Оценщик, работающий на основании трудового договора	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Усков Денис Васильевич
Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» 27.02.2014г., регистрационный № 1264
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом: серия ПП №779178 от 14 ноября 2013 г. Институт непрерывного образования НОУ ВПО «Университет управления «ТИСБИ».
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность застрахована в Страховое акционерное общество «ВСК». Договор страхования №1700SB4002999 от 23.05. 2017 г. Срок действия договора: с 01 июня 2017 г. по 31 мая 2020 г. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) руб.
Местонахождение оценщика	г.Нижний Новгород, ул.Комсомольская, 1б-38
Номер контактного телефона	8 9101 260 160
Почтовый адрес	г.Нижний Новгород, ул.Комсомольская, 1б-38

Адрес электронной почты	uskovu@list.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2013 года.
Степень участия в проведении оценки	Проведение расчетов, составление отчета об оценке, проверка
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес. Экономика. Право.»
ОГРН	ОГРН 1055216586061 дата присвоения: 03.10.2005 г.
Адрес местонахождения	г.Нижний Новгород, ул.Бетанкура, д.3, оф.2
ИНН/КПП	ИНН 5249078727 КПП 525701001
Сведения о страховании гражданской ответственности оценочной компании	Страховая компания ООО «Страховая компания «Гранта» Страховой полис № 061512/ПОО/17 от 29.11.2017 г. Срок действия договора страхования: с 10.12.2017г. по 09.12.2018г. Страховая сумма 5 000 000 руб.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Другие специалисты не привлекались

1.6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ СТАТЬИ 16 ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА «ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» ОТ 29.07.1998г. №135-ФЗ

1. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
2. Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора в отношении объекта оценки;
3. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.
4. Заказчик и иные заинтересованные лица в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор не вмешивались.
5. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
6. Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.
7. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ):

- Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких – либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта, ограничений (обременении), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
- Оценщик не занимается измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

- Оценщик не проводит технических экспертиз и исходит из отсутствия каких – либо факторов, влияющих на величину стоимости объекта оценки, которые могли бы быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
- При сборе информации об объекте оценки оценщик не проводит осмотр объекта оценки. Осмотр объект оценки произведен заказчиком с фотографированием объекта оценки и последующим предоставлением таких материалов оценщику.
- Все иллюстративные материалы, которые будут использованы в Отчете, приведены исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
- Учитывая, что объектом оценки являются части зданий, а так же обстоятельство, что продажа объектов оценки на торгах предполагается в составе единого комплекса недвижимого имущества расположенного на едином земельном участке и принадлежащем одному собственнику, стоимость земельного участка, находящегося под зданием, в котором размещены объекты оценки, не учитывалась при определении рыночной стоимости.
- Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость недвижимости, в порядке пункта 30 ФСО №7 приводить не требуется.

1.8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Таблица 6

888	Источник получения информации
Анализ рынка	Данные аналитики http://riarating.ru/regions/20171116/630076555.html , https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html Данные сайтов недвижимости https://www.cian.ru , http://realty.dmir.ru/ , https://rosreestr.ru/ https://www.avito.ru/
Описание района расположения объекта оценки	Данные интернет-ресурсов: http://ru.wikipedia.org , http://pkk5.rosreestr.ru
Предложения к продаже	Указаны в приложениях к отчету
Корректировки, поправки	Источники: Справочники оценщика недвижимости-2017 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, под ред.Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г Справочник рыночных корректировок СРК-2017 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2017г.

Иные источники, использованные в отчете, указаны по мере изложения информации.

1.9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов. (п.11 ФСО-3).

В рамках проведения оценки оценщик руководствовался предоставленными заказчиком документами:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 08.12.2017 № 99/2017/43183367
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 08.12.2017 № 99/2017/43183498

Полученная и представленная в приложениях информация признана оценщиком достоверной и достаточной для определения количественных и качественных характеристик

1.10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Настоящая оценка выполнена в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих стандартов:

1. Федеральный стандарт оценки №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 года.
2. Федеральный стандарт оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 года.
3. Федеральный стандарт оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 года.
4. Федеральный стандарт оценки №7 "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года №611.

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

А также в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».¹
2. Стандарты профессиональной деятельности в области оценки СРО «Экспертный совет».

Применение стандартов СРО «Экспертный совет» обусловлено членством оценщика в саморегулируемой организации, обязанного соблюдать стандарты оценки СРО.

1.11. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1. **Объекты оценки** – к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

2. **Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

3. **Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»

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

5. **Рыночная стоимость объекта** – 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;

¹ В соответствии со ст.15 ФЗ №135 Оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации и нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации.

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

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

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

6. **Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

8. **Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

11. **Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

12. **Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

13. **Цель оценки** – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

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

15. **Кадастровая стоимость** - стоимость, установленная в результате государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости, либо определения в случаях, предусмотренной статьей 24.19 Федерального закона №135-ФЗ.

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

17. **Инвестиционная стоимость** – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

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

2.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАСПОЛОЖЕНИЯ

Москóвская óбласть² (неофициально — Подмоскóвье) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области

² https://ru.wikipedia.org/wiki/Московская_область

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.

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

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

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

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



Рисунок 1. Географическое положение объекта оценки на карте Московской области.

2.2. ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

Объекты оценки расположены по адресу: Московская область, г. Жуковский, ул. Гастелло, д. 1

Жуковский³ — город (городской округ) в Московской области России. Наукоград Российской Федерации. Расположен в 25 км к юго-востоку от Москвы. До 1947 — посёлок *Стаханово*.

Население города — 108 980 чел. (2017).

Ещё в начале 90-х именно в Жуковском родился термин «наукоград». А 29 января 2007 года Премьер-министр России Михаил Фрадков подписал постановление Правительства РФ «О присвоении статуса наукограда Российской Федерации городу Жуковскому (Московская область)». Жуковский стал двенадцатым наукоградом России. В качестве приоритетных для Жуковского определены следующие направления научной, научно-технической и инновационной деятельности, экспериментальных разработок, испытаний и подготовки кадров: информационно-телекоммуникационные системы, транспортные, авиационные и космические системы, перспективные вооружения, военная и специальная техника, энергетика и энергосбережение.

Каждый нечётный год в августе в Жуковском проводится Международный авиационно-космический салон. В городе Жуковском планируется создать Национальный центр авиационного строительства России.

Экономика

Сегодня Жуковский — центр российской авиационной науки. Здесь расположены:

- Центральный аэрогидродинамический институт (ЦАГИ) им. проф. Н. Е. Жуковского — крупнейший государственный научный авиационный центр России, один из крупнейших мировых научных центров в аэрокосмической области. Имеет собственные разработки в области нанотехнологий.
- Лётно-исследовательский институт им. Громова — научный центр по исследованиям и испытаниям авиационной техники. На территории ЛИИ расположены лётные базы ведущих авиационных конструкторских бюро — Сухого, Ильюшина, Туполева и др. В течение ближайших нескольких лет планируется формирование на территории ЛИИ штаб-квартиры Объединённой авиационной корпорации (ОАК)
- НИИ приборостроения им. В. В. Тихомирова — научно-исследовательский институт по разработке мобильных зенитных ракетных комплексов среднего действия и систем управления вооружением самолётов,
- Московский научно-исследовательский институт «Агат» — институт по разработке радиолокационных головок самонаведения (РГС) для ракет,
- Научно-исследовательский институт авиационного оборудования — научно-исследовательские, опытно-конструкторские работы и разработки комплексов и систем бортового оборудования летательных аппаратов
- Экспериментальный машиностроительный завод имени В. М. Мясищева,
- Центр научно-технических услуг «Динамика» — крупное предприятие, представляющее услуги в области отечественного авиационного тренажёроостроения.

Также в городе расположены

- Жуковский машиностроительный завод — производство авиационной спецтехники (электроагрегаты, заправщики, газозарядные станции, установки воздушного запуска), бытовых отопительных и водонагревательных аппаратов, жестяных евробанок
- Жуковский деревообрабатывающий завод — производство пиломатериалов, оконных и дверных блоков, клеёных изделий и оборудования для детских площадок
- Российская стекольная компания — переработка стекла для использования в строительстве, производстве мебели, бытовой техники, производство стеклопакетов
- ЗАО «Алютек» — производство конструкций из алюминиевого профиля
- ООО «Завод минеральных вод „Берегиня“»

³ [https://ru.wikipedia.org/wiki/Жуковский_\(Московская_область\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Жуковский_(Московская_область))

- Крупнейший в Европе комбинат по художественному литью из бронзы — скульптурно-производственный комбинат ООО «Лит Арт» — изготовление скульптуры, памятников, рельефов, бюстов, фонтанов. Художественное литьё из бронзы, чугуна, алюминия и пластика.
- Завод монтажных заготовок.

Пищевая промышленность представлена заводами компаний «Инко», Nestle, «Жуковский хлеб».

Среди предприятий торговли города — торговые центры «Авиатор», «Навигатор», «Океан» (вошедший в тройку лучших торговых центров России в 2006 году), представительства российских и европейских сетевых брендов: SPAR, «Пятёрочка», «Перекрёсток», «Дикси», «М-видео».

Функционирует Жуковская Торгово-промышленная палата — негосударственная, некоммерческая, общественная организация, объединяющая предприятия и предпринимателей различных форм собственности на территории города Жуковского и Раменского района Московской области.

Внутреннее деление

Генеральным планом г.о. Жуковского 2010 г., подготовленным на основании постановления Главы города Жуковского от 20.10.2008 № 1306, предусматривается деление городской территории на следующие планировочные районы:

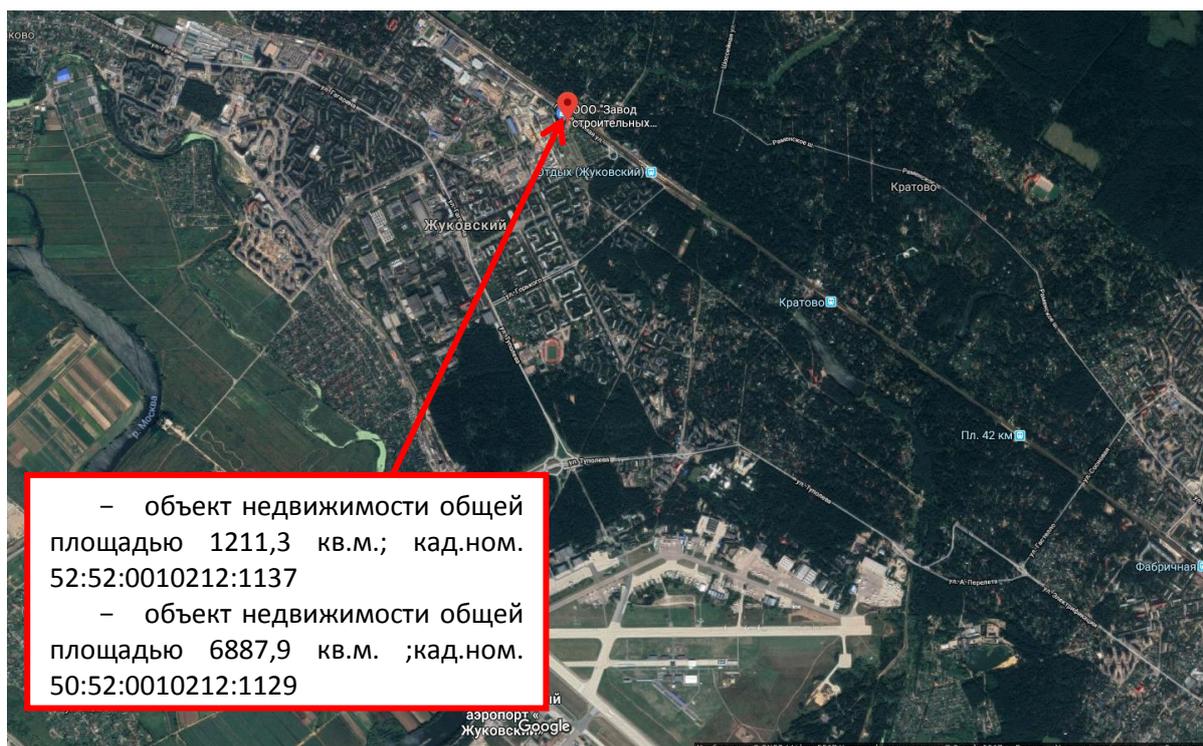
- Быковка (микрорайон № 7)
 - Гагарина (микрорайоны №№ 3, 3а)
 - Горельники
 - Гудкова (микрорайон № 5)
 - За Океаном (микрорайоны №№ 4, 4а)
 - Ильинка
 - Колонец (микрорайоны №№ 2, 2а)
 - Лацкова (микрорайон № 6, МЖК)
 - Мясищева (микрорайон № 1)
 - Набережная Циолковского (микрорайон 5А)
 - Наркомвод
 - Площадь Кирова (микрорайоны К-1, К-2)
 - Рынок
 - Старый город (территория, ограниченная улицами Жуковского, Чкалова, Пушкина, Чаплыгина)
 - У станции
 - Центр
- К районам перспективной застройки, отмеченным в Генеральном плане, относятся:
- Инновационная зона "Жуковский"
 - Правобережье-север
 - Правобережье-центр
 - Правобережье-юг
 - Прибрежный-1
 - Прибрежный-2
 - Прохоровка
 - Центр инновационной экономики
- Также исторически выделяются следующие территории, не указанные в Генеральном плане:
- Глушица (территория, прилегающая к озеру Глушица в районе Наркомвод)
 - Дворянское гнездо (коттеджи работников ЦАГИ, расположенные на ул. Ломоносова)
 - Северная промзона (территории ЖДОЗ, ЖМЗ, ДСК, Электросети)
 - Сквер "У фонтана" (официально - 28-й квартал, территория, ограниченная улицами Жуковского, Маяковского, Фрунзе, площадью Академика Свищёва)
 - Треугольный лес (лесодендропарк, ограниченный улицами Амет-хан Султана, Туполева, Гарнаева)
 - Туполевский квартал (квартал, ограниченный улицами Горького, Чкалова, Советской, Маяковского)
 - Цаговский лес (лес, ограниченный Туполевским шоссе, Подъездной дорогой к г. Жуковскому, улицей Кооперативной, Нижней дорогой, ограждением ЦАГИ)

2.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

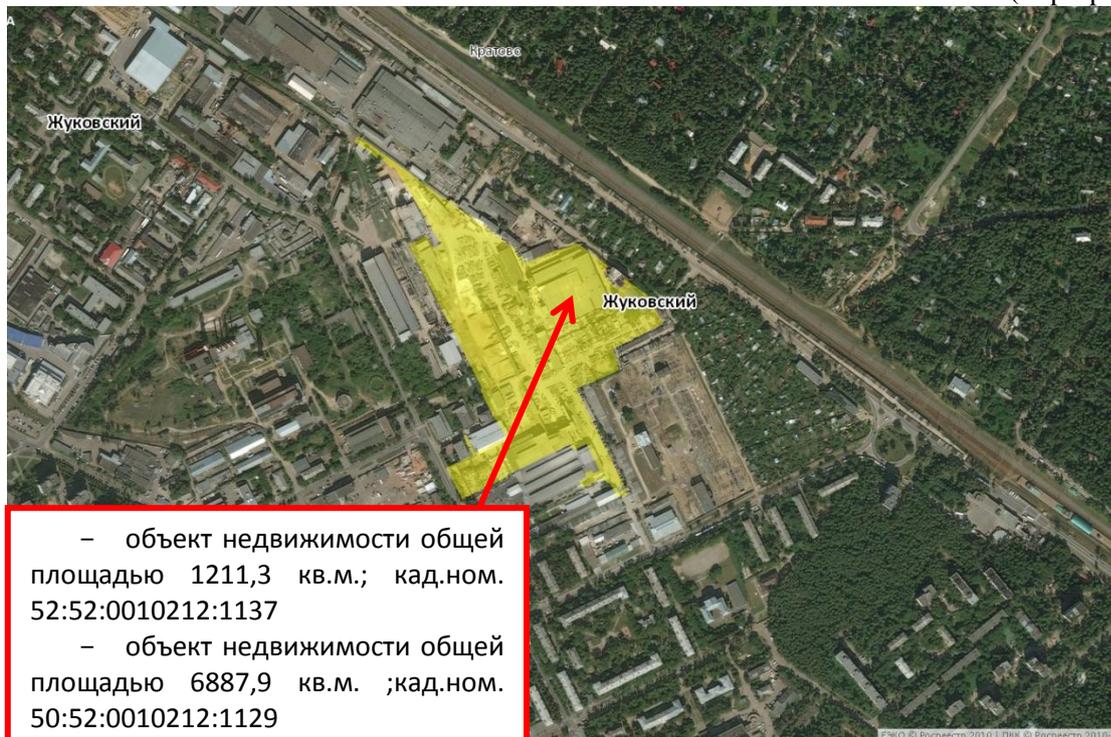
Объекты оценки – объект недвижимости общей площадью 1211,3 кв.м.; кад.ном. 52:52:0010212:1137 и объект недвижимости общей площадью 6887,9 кв.м.; кад.ном. 50:52:0010212:1129 – расположены по адресу Московская область город Жуковский, ул. Гастелло дом 1.

Объекты расположены на производственной территории завода ROSSER. Объект площадью 1211,3 кв.м.; кад.ном. 52:52:0010212:1137 является частью административного здания. Объект площадью 6887,9 кв.м.; кад.ном. 50:52:0010212:1129 является частью производственного здания. Ближайшее окружением является однотипная производственная и малоэтажная жилая застройка. Жилая застройка представлена садовыми и дачными поселками, а так же частным жилым сектором. Преимущественно жилая застройка расположена за путями железнодорожного сообщения от территории размещения объектов оценки. Автомобильный подъезд к территории размещения объектов оценки возможен как со стороны улицы Гастелло, так и со стороны Безымянного проезда. Автомобильные подъездные пути имеют твердое покрытие. Территория, на которой расположены объекты оценки находится на удалении 1,5 км. от автомобильной дороги А-102 (Москва — Жуковский), которая на расстоянии не более 9 км. примыкает к федеральной автомобильной дороге М-5 (Урал), соединяющей Москву - Рязань - Пензу – Самару - Уфу - Челябинск, являющейся частью дороги Е 30 европейской сети маршрутов и азиатского маршрута АН6, и имеющую общую протяжённость 1879 километров. На удалении не более 1 км. от объектов оценки расположена железнодорожная станция «платформа Отдых» и железнодорожный вокзал. На таком же удалении расположены отставки городского автомобильного транспорта. На удалении не более 5 км. от объектов оценки расположен международный аэропорт федерального значения «Жуковский». Аэродром используется для испытательных полётов и МЧС России, а также по нечётным годам проходит Международный авиационно-космический салон («МАКС»). Ранее аэропорт «Жуковский» использовался гражданской авиацией как грузовой международный аэропорт. Имеет вторую в мире по протяжённости (среди гражданских аэропортов и аэродромов) взлётно-посадочную полосу длиной 5,4 км.

Расположение объектов оценки на территории города Жуковский по спутниковым снимкам «Публичной кадастровой карты» (<http://pkk5.rosreestr.ru>)



Расположение производственной площадки на которой расположены объекты оценки по спутниковым снимкам «Публичной кадастровой карты» (<http://pkk5.rosreestr.ru>)



Расположение объектов оценки по спутниковым снимкам «Публичной кадастровой карты» (<http://pkk5.rosreestr.ru>)



2.4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Количественные и качественные характеристики объектов оценки составлены на основании данных предоставленной документации и данных заказчика, сведены в следующую таблицу:

Таблица 7

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Общая площадь, кв.м	Этаж	Назначение	Физическое состояние
1	Нежилое помещение площадью 1211,3 кв.м., расположенное по адресу Московская обл, г Жуковский, ул Гастелло, дом 1, кадастровый номер 50:52:0010212:1137	1211,3	1-3 этажи 4-х этажного здания	Офисные помещения	Хорошее, Износ 25%*
2	Нежилое помещение площадью 6887,9 кв.м., расположенное по адресу Московская обл, г Жуковский, ул Гастелло, дом 1, кадастровый номер 50:52:0010212:1129	6887,9	1/0	Производственное помещение	удовлетворительное, Износ 40%*

*Износ объектов оценки определен согласно шкалы экспертных оценок:

Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости
(источник <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>)

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100

Описание земельного участка, на котором расположены объекты оценки.

Таблица 8

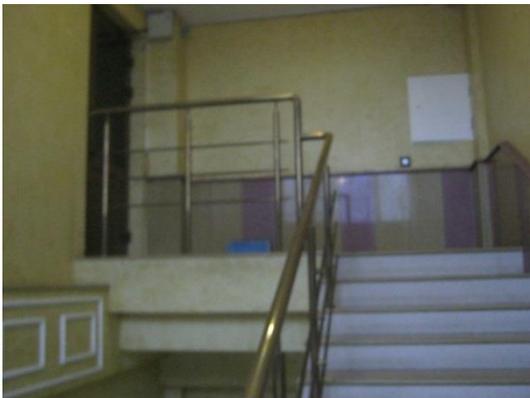
Параметры	Характеристика
Земельный участок с кадастровым номером 50:52:0010212:346	
Местоположение	
Область	Московская
Населенный пункт	Г.Жуковский
улица	ул. Гастелло
Близость к транспортным магистралям	на удалении 1,5 км. от автомобильной дороги А-102 (Москва — Жуковский), которая на расстоянии не более 9 км. примыкает к федеральной автомобильной дороге М-5 (Урал).
Количественные и качественные характеристики (включая физические свойства) объекта оценки	
Категории земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование/назначение	Для размещения иных объектов промышленности
Площадь, кв.м.	99 873
Рельеф и почвы земельного участка	Рельеф участка ровный.
Форма участка	Многоугольная
Коммуникации	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и канализация
Информация о текущем использовании земельного участка	Застроен нежилыми зданиями – Производственно-складской комплекс с административными объектами
Сведения об износе, устареваниях	Ввиду специфики физических свойств, земельные участки не подвержены износу и устареваниям
Балансовая стоимость, руб.	Данные отсутствуют
Юридический статус	
Вид права	собственность

Другие количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки, отсутствуют.

Фотоиллюстрации объекта оценки.

Объект недвижимости общей площадью 1211,3 кв.м.
кад.ном. 52:52:0010212:1137









Объект недвижимости общей площадью 6887,9 кв.м.
кад.ном. 50:52:0010212:1129









3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ⁴

3.1. 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 оценке Министерства экономического развития РФ, по итогам девяти месяцев 2017 года рост ВВП составил 1,8%. Увеличение ВВП происходило на фоне роста в промышленном секторе, в сельском хозяйстве, в розничной торговле. Однако при этом в строительной сфере зафиксирован спад. Реальные денежные доходы населения также сократились.

На региональном уровне динамика макроэкономических показателей носила разнонаправленный характер.

Число регионов РФ с позитивной динамикой промышленного производства выросло до 71



Рисунок 3. Регионы-лидеры по индексу промышленного производства за 9 месяцев 2017 года

По данным Росстата, за январь-сентябрь 2017 года промышленное производство в РФ выросло на 1,8%. Причем положительная динамика была зафиксирована в восьми месяцах из девяти, за исключением февраля. Позитивное влияние на общую динамику промышленного производства оказал рост в сфере добычи полезных ископаемых (+2,8%), в обрабатывающих производствах (+1,0%) и в сфере обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха (+1,7%). Падение наблюдалось лишь в сфере «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» (-2,6%). В целом промышленное производство выросло в 71 субъекте РФ. По сравнению с 9 месяцами 2016 года число таких регионов увеличилось на 15.

⁴ Исследован сегмент рынка объекта оценки (ФСО-7, п.10).

⁵ <http://riarating.ru/regions/20171116/630076555.html>

Лидером по росту промышленного производства за 9 месяцев 2017 года стала Еврейская автономная область (+42,1%). Такой рост во многом обусловлен существенным увеличением добычи полезных ископаемых (более чем в 6 раз), и в частности, добычи металлических руд (в 21,4 раза). Помесячная положительная динамика промышленного производства фиксируется в регионе с ноября 2016 года.

На втором месте по темпам роста промышленного производства находится Республика Алтай. По итогам января-сентября 2017 года промышленное производство здесь выросло на 37,2%. Высокую позитивную динамику показателя в республике обеспечил рост в сфере «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха». В частности, производство электроэнергии увеличилось на 51,8%. Помесячная положительная динамика промышленного производства отмечается в республике с февраля 2016 года.

Третью позицию по росту промышленного производства занимает Республика Дагестан (+30,2%). Такой рост в республике обеспечила обрабатывающая сфера промышленности. В частности, производство прочих транспортных средств и оборудования увеличилось в 1,8 раз (ОАО «Концерн КЭМЗ»), производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – в 1,7 раз (ОАО «Дагдизель»).

Падение промышленного производства за 9 месяцев 2017 года отмечается лишь в 13 субъектах РФ. В одном регионе - в Оренбургской области промышленное производство осталось на прежнем уровне.

Наиболее существенный спад произошел в Республике Бурятия, где промышленное производство по итогам 9 месяцев 2017 года сократилось на 8,4%. В республике снизилось производство во всех четырех сферах экономической деятельности. Самое существенное падение было в обрабатывающих производствах (-11,2%). Здесь наибольшее снижение наблюдалось в производстве прочих транспортных средств и оборудования, в производстве одежды, мебели.

На втором месте по сокращению промышленного производства находится Чукотский автономный округ (-7,9%). В остальных регионах падение промышленного производства по итогам января-сентября 2017 года было не столь значительным, и не превысило 5%.

Сфера обрабатывающих производств по итогам 9 месяцев 2017 года продемонстрировала позитивную динамику. Индекс промышленного производства здесь составил 101,0%. Это выше, чем в аналогичном периоде 2016 года, когда индекс был на уровне 100,4%. Среди двадцати четырех основных видов обрабатывающих производств по итогам января-сентября 2017 года рост произошел в семнадцати.

По данным Росстата, по итогам 9 месяцев 2017 года в 66 регионах страны производство в сфере обрабатывающих производств выросло. Для сравнения, за аналогичный период прошлого года рост обрабатывающих производств был отмечен лишь в 51 субъекте РФ.

Лидером по росту производства стала Республика Ингушетия. Здесь рост обрабатывающих производств за 9 месяцев 2017 года составил 57,1%. В частности, производство резиновых и пластмассовых изделий увеличилось в 56,3 раза благодаря росту производства ООО «Техстрой». Производство готовых металлических изделий в регионе увеличилось в 11,9 раза за счет увеличения производства ООО «РИАК». Рост производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в республике составил 14,3% благодаря повышению показателей деятельности ООО «Завод автоприцепов «Магас».

Также более чем двадцатипроцентный рост в обрабатывающей сфере отмечается в Республике Дагестан, Архангельской области и в Мурманской области.

Объем работ в строительстве увеличился в половине регионов

Строительная отрасль по итогам девяти месяцев 2017 года продемонстрировала падение. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» сократился в РФ на 2,0%. Однако это меньше, чем за аналогичный период прошлого года, когда падение было на уровне 3,1%.

Среди регионов РФ лидером по темпам роста работ в строительстве по итогам 9 месяцев 2017 года стала Республика Крым, где объем работ по виду деятельности «строительство» вырос более чем в три раза. Также высокую динамику продемонстрировали Чеченская Республика, Вологодская область, Еврейская автономная область – здесь объем работ в строительстве вырос более чем на 70%. Всего же позитивная динамика строительной отрасли зафиксирована в 44 субъектах РФ. Однако лишь в двух регионах на протяжении каждого из девяти месяцев 2017 года, по сравнению с аналогичным месяцем прошлого года, был рост – это Вологодская область и Еврейская автономная область.

Розничная торговля продемонстрировала положительную динамику, рост произошел в 50 субъектах РФ

По итогам девяти месяцев 2017 года в сфере розничной торговли отмечается небольшая позитивная динамика, что может свидетельствовать о тенденции восстановления спроса. Все три месяца третьего квартала оборот розничной торговли увеличивался, и по итогам января-сентября 2017 года прирост составил 0,5%. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года ситуация существенно улучшилась: по итогам девяти месяцев 2016 года падение оборота розничной торговли было на уровне 4,5%.

За январь-сентябрь 2017 года оборот розничной торговли увеличился в 50 субъектах РФ, в Рязанской области показатель остался на прежнем уровне, а в 34 регионах было падение. Наиболее существенно оборот розничной торговли увеличился в г. Севастополь (+17,4%), в остальных регионах рост не превысил 9%.

В четырех субъектах РФ на протяжении каждого из девяти месяцев 2017 года отмечался рост оборота розничной торговли – это г. Севастополь, Чувашская Республика, Омская область и Хабаровский край.

Несмотря на рост номинальных заработных плат, реальные денежные доходы населения снизились

По итогам января-августа 2017 года в РФ реальные денежные доходы населения вновь снизились, однако темпы падения существенно замедлились. В целом по РФ показатель сократился на 1,0%. При этом по итогам аналогичного периода прошлого года падение было более значительное – 5,8%.

Реальные денежные доходы населения в январе-августе 2017 года выросли только в 22 субъектах РФ. Из них наиболее существенный рост зафиксирован в Республике Крым (+8,1%). Из всех регионов лишь в одном – в Республике Калмыкия, реальные денежные доходы населения росли каждый месяц из восьми месяцев 2017 года. В Московской области доходы остались на прежнем уровне, а в 62 субъектах РФ произошло падение.

Падение реальных денежных доходов происходило, несмотря на рост номинальных заработных плат. По итогам января-августа 2017 года в РФ рост номинальных заработных плат был на уровне 6,8%. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года темп роста несколько снизился (по итогам января-августа 2016 года прирост был в размере 7,8%). Номинальная заработная плата выросла во всех субъектах РФ. Наибольший прирост (более 9%) отмечается в г. Санкт-Петербург и в Магаданской области.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг в среднем за январь-август 2017 года по России увеличилась на 6,2% и составила 14 632 рубля.

Отношение денежных доходов населения к стоимости фиксированного набора потребительских товаров и услуг по итогам января-августа 2017 года по РФ составило 2,03, что ниже, чем за аналогичный период предыдущего года (2,10). По сравнению с январем-августом 2016 года рост соотношения денежных доходов и стоимости набора потребительских товаров и услуг произошел лишь в 10 регионах, в 75 субъектах РФ этот показатель снизился.

Лидерами по отношению денежных доходов к стоимости фиксированного набора товаров и услуг стали Ненецкий автономный округ, Ямало-Ненецкий автономный округ и Сахалинская область. Всего же у 21 региона показатель превышает 2,00. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года их число сократилось на пять.

Число регионов с относительно невысоким уровнем доходов, напротив, несколько увеличилось. В январе-августе 2017 года денежные доходы превышали стоимость набора потребительских товаров и услуг менее чем в 1,5 раза в 12 регионах РФ (на один регион больше, чем по итогам января-августа 2016 года).

Уровень безработицы по РФ снизился, показатель улучшился в 49 регионах

По данным Росстата, в третьем квартале 2017 года в РФ отмечается снижение уровня безработицы. За июль-сентябрь 2017 года этот показатель в РФ составил 5,0%, в то время как за аналогичный период 2016 года был на уровне 5,3%.

Уровень безработицы в третьем квартале 2017 года снизился в 49 регионах, в 10 регионах показатель не изменился, и в 26 субъектах РФ уровень безработицы вырос. Наиболее существенно безработица снизилась в Республике Ингушетия – на 3,3 процентных пункта до 26,9%. Также на 2 и более процентных пункта безработица снизилась в Томской области и в Чеченской Республике.

Наиболее существенно безработица выросла в третьем квартале 2017 года в Республике Тыва – на 4,1 процентных пункта. Также более чем на 2 процентных пункта безработица выросла в Республике Северная Осетия – Алания и в Республике Алтай.

Самая высокая безработица среди регионов РФ в Республике Ингушетия, Республике Тыва, и в Чеченской Республике, здесь показатель превышает 13%.

По итогам 9 месяцев 2017 года четыре ключевых макроэкономических показателя выросли в 9 субъектах РФ

Проведенный экспертами РИА Рейтинг анализ позволил выделить группы регионов, имеющих отрицательную и положительную динамику по основным показателям по итогам 9 месяцев 2017 года. Во внимание принимался индекс промышленного производства, динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», динамика оборота розничной торговли и динамика реальных денежных доходов.

По всем перечисленным показателям рост произошел в девяти регионах: в Республике Крым, Республике Дагестан, Республике Ингушетия, Кабардино-Балкарской Республике, Ставропольском крае, Республике Мордовия, Тюменской области, Приморском крае и в Амурской области.

Отрицательную динамику по всем ключевым социально-экономическим показателям продемонстрировал лишь один субъект РФ – Республика Коми.

В большинстве субъектов РФ выросли налоговые и неналоговые доходы бюджетов, а число регионов с дефицитным бюджетом сокращается

Согласно данным Федерального казначейства, по итогам января-августа 2017 года объем доходов консолидированных бюджетов всех регионов РФ вырос по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 8,7% (+549,5 млрд руб.). Доходы консолидированных бюджетов выросли в 70 субъектах РФ. Лидерами по темпам роста стали Республика Крым (+61,3%), Ненецкий автономный округ (+60,5%) и Калининградская область (+50,7%).

Сокращение доходов бюджетов произошло в пятнадцати регионах. Наибольшее падение отмечается в Сахалинской области (-25,7%), в Республике Ингушетия (-16,6%) а также в Ханты-Мансийском АО-Югра (-13,9%).

Налоговые и неналоговые доходы консолидированных бюджетов всех субъектов РФ за январь-август 2017 года выросли на 8,5% (+459,8 млрд руб.). Это в большей степени и обеспечило рост совокупных доходов бюджетов.

Налоговые и неналоговые доходы выросли в 67 субъектах РФ. Лидером по темпу роста является Ненецкий АО (+60,6%), где наибольший вклад в прирост внесли доходы от продажи материальных и нематериальных активов (+3,7 млрд руб.). Также существенно налоговые и неналоговые доходы выросли в Республике Крым (+51,7%). Это произошло в основном за счет роста поступления налога на прибыль организаций (+10,5 млрд руб.).

Падение налоговых и неналоговых доходов произошло в восемнадцати субъектах РФ. Наиболее существенное падение отмечено в Сахалинской области (-26,1%), где значительно сократился объем поступлений по налогу на прибыль организаций (-39,1 млрд руб.). Значительное падение отмечается и в Чукотском автономном округе (-22,1%), в котором также существенно снизились поступления налога на прибыль организаций (-2,3 млрд руб.). В остальных регионах падение налоговых и неналоговых доходов не превысило 20%.

Суммарный профицит консолидированных бюджетов составил 627,6 млрд руб., что на 36,2% больше, чем за январь-август 2016 года. С профицитом были исполнены консолидированные бюджеты у 57 субъектов РФ. С дефицитом консолидированные бюджеты исполнены у 28 субъектов РФ. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года число таких регионов уменьшилось на 12.

Анализ результатов девяти месяцев 2017 года в региональном разрезе подтвердил, что в российской экономике сохраняется тенденция постепенного восстановительного развития. По мнению экспертов Рейтингового агентства «РИА Рейтинг», в будущем эта тенденция должна продолжиться.

По итогам года можно ожидать роста промышленного производства, увеличения оборота розничной торговли, положительных значений в строительной отрасли и, соответственно, увеличения количества регионов с позитивной динамикой социально-экономических показателей.

Основные экономические показатели Российской Федерации на октябрь 2017г.

(источник <https://nangs.org/analytics/rosstat-informatsiya-o-sotsialno-ekonomicheskom-polozhenii-rossii-kratkij-pdf>)

	Октябрь 2017г.	В % к		Январь- октябрь 2017г. в % к январю- октябрю 2016г.	Справочно		
		октябрь 2016г.	сентябрю 2017г.		октябрь 2016г. в % к		январь- октябрь 2016г. в % к январю- октябрю 2015г.
					октябрю 2015г.	сентябрю 2016г.	
Валовой внутренний продукт		101,6 ^{1),2)}			99,6 ³⁾		
Индекс промышленного производства ⁴⁾		100,0	105,7	101,6	101,6	106,6	101,2
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	733,8	97,5	64,7	102,9	104,3	72,0	104,6
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	486,9	106,4	107,5	106,7	99,5	104,1	101,5
в том числе железнодорожного транспорта	215,0	105,9	105,5	106,5	102,0	104,0	101,6
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2585,4	103,0	100,2	100,8	95,7	100,3	95,5
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	751,3	100,3	100,7	100,2	99,2	100,5	99,5
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	51,1 ⁵⁾	117,9 ⁶⁾	99,5 ⁷⁾	125,3 ⁸⁾	100,3 ⁶⁾	104,2 ⁷⁾	83,4 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	30,6	120,7	105,8	125,7	96,4	109,9	76,5
импорт товаров	20,4	113,9	91,4	124,7	106,6	97,1	95,9
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	9681,7 ⁹⁾	104,2 ²⁾			99,4 ³⁾		
Индекс потребительских цен		102,7	100,2	103,9	106,1	100,4	107,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		107,6	101,2	107,5	102,8	100,4	104,0
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		98,7	99,8	98,7	94,0	100,8	94,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	38275 ¹⁰⁾	107,1 ¹⁰⁾	100,5 ¹⁰⁾	107,0 ¹⁰⁾	106,5	99,8	107,7
реальная		104,3 ¹⁰⁾	100,3 ¹⁰⁾	103,0 ¹⁰⁾	100,4	99,4	100,3
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	3,9 ¹¹⁾	94,1	101,1	93,3	96,4	102,1	100,9
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	84,9	96,6	85,1	91,5	96,7	100,6
<p>1) Предварительная оценка. 2) Январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016 года. 3) Январь-сентябрь 2016г. в % к январю-сентябрю 2015 года. 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" ОКВЭД. 5) Данные за сентябрь 2017 года. 6) Сентябрь 2017г. и сентябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 7) Сентябрь 2017г. и сентябрь 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах. 8) Январь-сентябрь 2017г. и январь-сентябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 9) Данные за январь-сентябрь 2017 года. 10) Оценка. 11) Предварительные данные.</p>							

3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.

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

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

- Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Объектами оценки являются:

Нежилое помещение площадью 1211,3 кв.м., расположенное по адресу Московская обл, г Жуковский, ул Гастелло, дом 1, кадастровый номер 50:52:0010212:1137

Нежилое помещение площадью 6887,9 кв.м., расположенное по адресу Московская обл, г Жуковский, ул Гастелло, дом 1, кадастровый номер 50:52:0010212:1129

С учетом характеристик объектов можно сделать вывод об их принадлежности к рынку коммерческой недвижимости, сегмент производственно-складской недвижимости и офисной недвижимости. Рассматривался рынок производственно-складской недвижимости Московской области.

Земельный участок, на котором расположены объекты оценки, относится к землям населенных пунктов, назначение: для размещения объектов. Оцениваемый участок можно отнести к сегменту рынка земли промышленного назначения.

Таблица 9

Основные параметры	Значения	
	Фактическое использование объектов оценки	нежилое помещение
Площадь объекта оценки, кв.м.	1211,3	6887,9
Описание местоположения	Московская область, г.Жуковский, ул.Гастелло, д.1	
Сегмент рынка	Офисное	Производственно-складское

3.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН⁶.

Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области подготовлен на основании информации, опубликованной в открытом доступе на сайтах: <https://www.cian.ru>, <http://realty.dmir.ru/>, <https://rosreestr.ru/> и др. Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области говорит о том, что в области отсутствует профицит предложений коммерческих объектов: на рынке представлен не весь спектр объектов коммерческой недвижимости различных классов и назначения.

⁶ <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

На конец первого полугодия 2017 года в Московской области предлагается к продаже и аренде более 7 000 объектов офисной, торговой и производственно-складской недвижимости.

Больше всего на рынке представлено предложений по аренде коммерческой недвижимости.



Рисунок 4. Распределение заявленных предложений к продаже и аренде объектов коммерческой недвижимости Московской области на конец 1 полугодия 2017 года.

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



Рисунок 5. Распределение заявленных предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости Московской области по типу недвижимости.

Доля торговой недвижимости из общего числа заявленных предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости Московской области составляет – 40%, доля производственно-складской недвижимости составляет – 36%, наименьшую долю рынка занимает офисная недвижимость, которая составляет – 24%.

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



Рисунок 6. Распределение заявленных предложений по аренде объектов коммерческой недвижимости Московской области по типу недвижимости.

Доля торговой недвижимости из общего числа заявленных предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости Московской области составляет – 25%, доля производственно-складской недвижимости составляет – 55%, наименьшую долю рынка занимает офисная недвижимость, которая составляет – 20%.

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

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

В основу аналитической базы по городам и ПГТ областного подчинения легли такие населенные пункты как: Балашиха, Бронницы, Дзержинский, Долгопрудный, Домодедово, Дубна, Егорьевск, Жуковский, Зарайск, Звенигород, Ивантеевка, Истра, Кашира, Коломна, Королев, Котельники, Красноармейск, Красногорск, Лобня, Лосино-Петровский, Луховицы, Лыткарино, Люберцы, Мытищи, Озеры, Орехово-Зуево, Подольск, Павловский Посад, Протвино, Пущино, Реутов, Рошаль, Руза, Серебряные Пруды, Серпухов, Фрязино, Химки, Черноголовка, Шаховское, Электрогорск, Электросталь; и по районам (в границах городских округов) взяты: Коломенский, Шатурский.

В основу аналитической базы по районам (в границах муниципальных районов) легли: Волоколамский, Воскресенский, Дмитровский, Клинский, Ленинский, Лотошинский, Можайский, Наро-Фоминский, Ногинский, Одинцовский, Орехово-Зуевский, Пушкинский, Раменский, Сергиево-Посадский, Серпуховский, Солнечногорский, Ступинский, Талдомский, Чеховский, Щелковский.

В основу аналитической базы по направлениям Московской области легли такие трассы, как: Горьковское шоссе, Дмитровское шоссе, Егорьевское шоссе, Каширское шоссе, Киевское шоссе, Ленинградское шоссе, Минское шоссе, Новорижское шоссе, Новорязанское шоссе, Носовихинское шоссе, Симферопольское шоссе, Щелковское шоссе, Ярославское шоссе.

АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО КРУПНЫМ ГОРОДАМ, ПГТ ОБЛАСТНОГО ПОДЧИНЕНИЯ И РАЙОНАМ (В ГРАНИЦАХ ГОРОДСКИХ ОКРУГОВ) МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

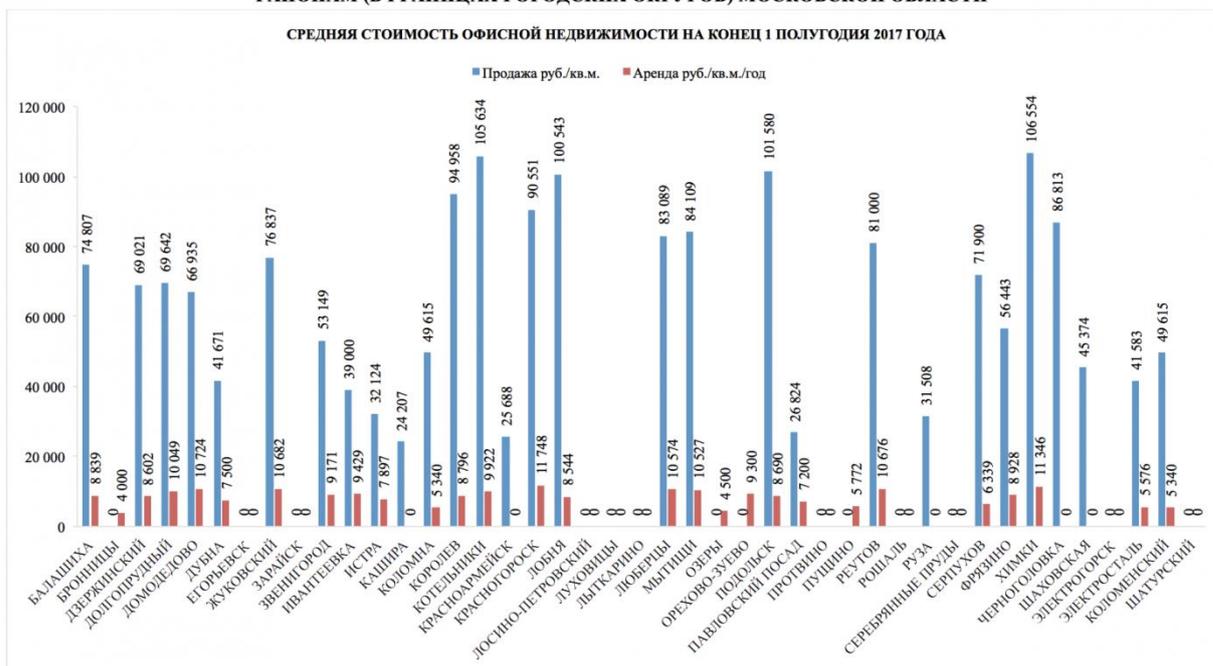


Рисунок 7

Наибольшая средняя стоимость 1 м² продажи офисной недвижимости в Московской области была зафиксирована в Химках, которая составляет 106 554 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована в Красноармейске – 25 688 рублей. Отсутствие предложений к продаже выявлено в Бронницах, Егорьевске, Зарайске, Лосино-Петровске, Луховцах, Лыткарино, Озеры, Орехово-Зуево, Протвино, Пущино, Рошале, Серебряных Прудах, Электрогорск и в Шатурском районе. Наибольшая средняя ставка за 1 м² офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Красногорске и составила 11 748 рублей в год, наименьшая в Бронницах – 4 000 рублей в год. Отсутствие предложений к аренде выявлено в Егорьевске, Зарайске, Кашире, Красноармейске, Лосино-Петровске, Луховцах, Лыткарино, Протвино, Рошале, Рузе, Серебряных Прудах, Черноголовке, Шаховском, Электрогорске и в Шатурском районе.

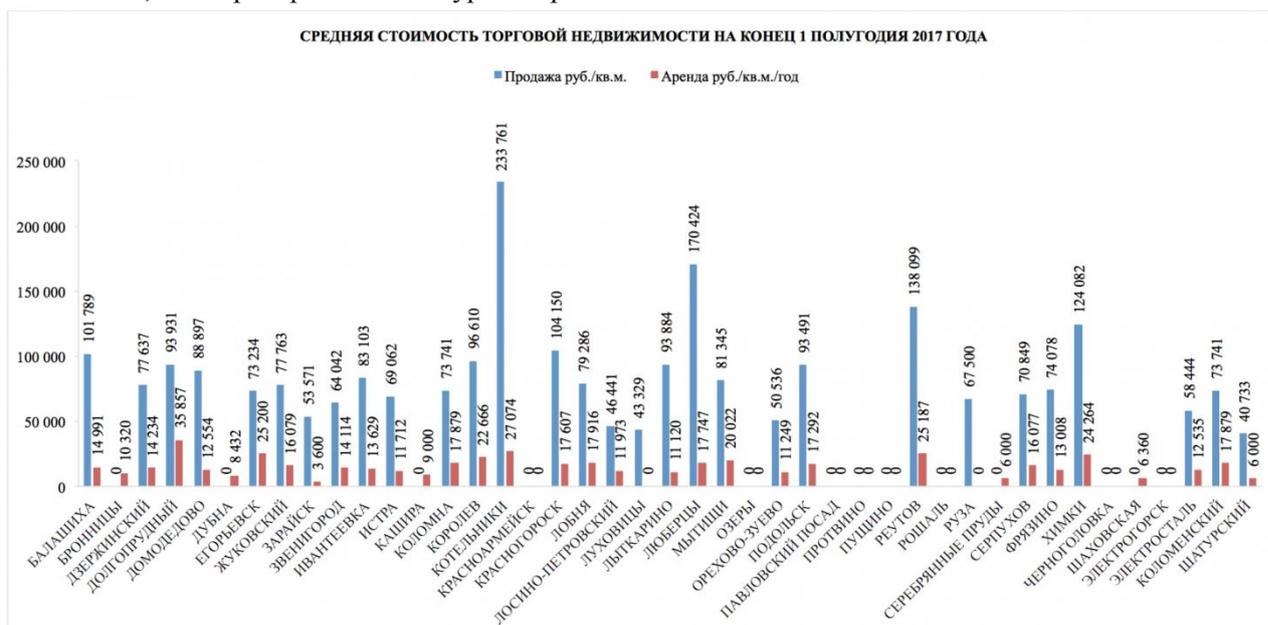


Рисунок 8

Наибольшая средняя стоимость 1 м² продажи торговой недвижимости в Московской области была зафиксирована в Котельниках, которая составляет 233 761 рублей, наименьшая средняя стои-

мость была зафиксирована в Шатурском районе – 40 733 рублей. Отсутствие предложений к продаже выявлено в Бронницах, Дубне, Кашире, Луховцах, Лыткарино, Озеры, Павловском Посаде, Протвино, Пущино, Рошале, Серебряных Прудах, Черноголовке, Шаховском, Электрогорске. Наибольшая средняя ставка за 1 м² торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Долгопрудном и составила 35 857 рублей в год, наименьшая в Зарайске – 3 600 рублей в год. Отсутствие предложений к аренде выявлено в Красноармейске, Луховцах, Озерах, Павловском Посаде, Протвине, Пущине, Рошале, Черноголовке, Электрогорске.

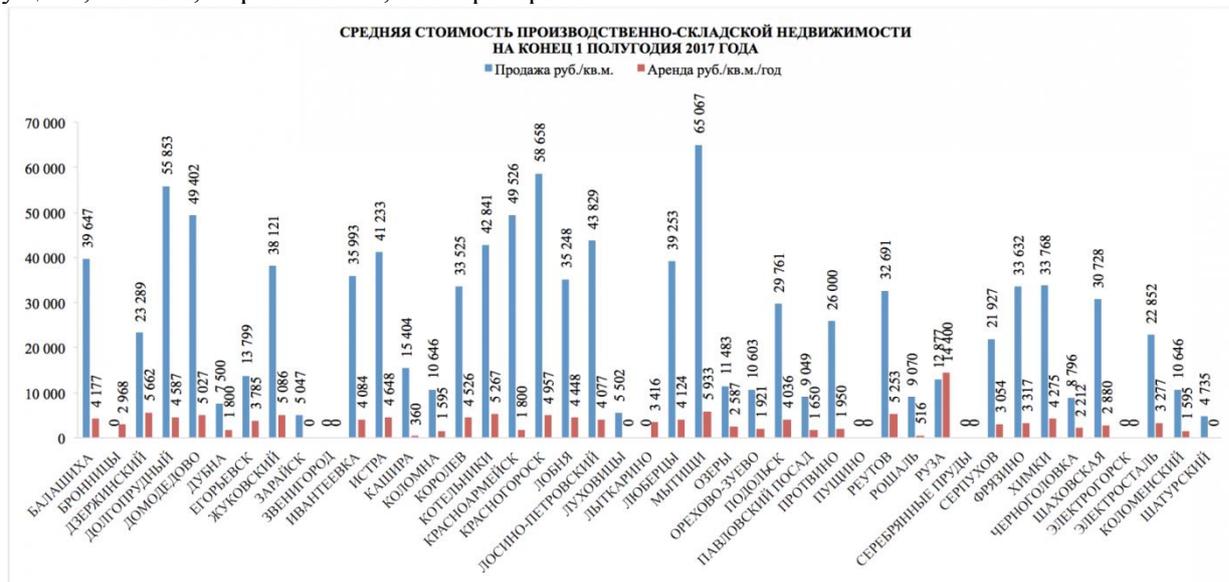


Рисунок 9

Наибольшая средняя стоимость 1 м² продажи производственно-складской недвижимости в Московской области была зафиксирована в Мытищах, которая составляет 65 067 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована в Шатурском районе – 4 735 рублей. Отсутствие предложения к продаже выявлено в Бронницах, Звенигороде, Лыткарино, Озеры, Пущино, Рошале, Серебряных Прудах, Электрогорске. Наибольшая средняя ставка за 1 м² производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Серпухове и составила 16 077 рублей в год, наименьшая в Кашире – 360 рублей в год. Отсутствие предложение к аренде выявлено в Зарайске, Звенигороде, Луховицах и Шатурском районе.

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

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

Таблица 10.

Населенный пункт	Офисные		Торговые		Производственно-складские	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
	руб./кв.м.	руб./кв.м./год	руб./кв.м.	руб./кв.м./год	руб./кв.м.	руб./кв.м./год
<i>Города и ПГТ областного подчинения (в границах городских округов)</i>						
Балашиха	74 807	8 839	101 789	14 991	39 647	4 177
Бронницы	-	4 000	-	10 320	-	2 968
Дзержинский	69 021	8 602	77 637	14 234	23 289	5 662
Долгопрудный	69 642	10 049	93 931	35 857	55 853	4 587
Домоделово	66 935	10 724	88 897	12 554	49 402	5 027
Дубна	41 671	7 500	-	8 432	7 500	1 800
Егорьевск	-	-	73 234	25 200	13 799	3 785
Жуковский	76 837	10 682	77 763	16 079	38 121	5 086
Зарайск	-	-	53 571	3 600	5 047	-
Звенигород	53 149	9 171	64 042	14 114	-	-
Ивантеевка	39 000	9 429	83 103	13 629	35 993	4 084
Истра	32 124	7 897	69 062	11 712	41 233	4 648
Кашира	24 207	-	-	9 000	15 404	360
Коломна	49 615	5 340	73 741	17 879	10 646	1 595
Королев	94 958	8 796	96 610	22 666	33 525	4 526
Котельники	105 634	9 922	233 761	27 074	42 841	5 267
Красноармейск	25 688	-	-	-	49 526	1 800
Красногорск	90 551	11 748	104 150	17 607	58 658	4 957
Лобня	100 543	8 544	79 286	17 916	35 248	4 448
Лосино-Петровский	-	-	46 441	11 973	43 829	4 077
Луховицы	-	-	43 329	-	5 502	-
Лыткарино	-	-	93 884	11 120	-	3 416
Люберцы	83 089	10 574	170 424	17 747	39 253	4 124
Мытищи	84 109	10 527	81 345	20 022	65 067	5 933
Озеры	-	4 500	-	-	11 483	2 587
Орехово-Зуево	-	9 300	50 536	11 249	10 603	1 921
Подольск	101 580	8 690	93 491	17 292	29 761	4 036
Павловский Посад	26 824	7 200	-	-	9 049	1 650
Протвино	-	-	-	-	26 000	1 950
Пушино	-	5 772	-	-	-	-
Реутов	81 000	10 676	138 099	25 187	32 691	5 253
Рошаль	-	-	-	-	9 070	516
Руза	31 508	-	67 500	-	12 877	14 400
Серебряные Пруды	-	-	-	6 000	-	-
Серпухов	71 900	6 339	70 849	16 077	21 927	3 054
Фрязино	56 443	8 928	74 078	13 008	33 632	3 317
Химки	106 554	11 346	124 082	24 264	33 768	4 275
Черноголовка	86 813	-	-	-	8 796	2 212
Шаховская	45 374	-	-	6 360	30 728	2 880
Электрогорск	-	-	-	-	-	-
Электросталь	41 583	5 576	58 444	12 535	22 852	3 277
<i>Районы (в границах городских округов)</i>						
Коломенский	49 615	5 340	73 741	17 879	10 646	1 595
Шатурский	-	-	40 733	6 000	4 735	27 000

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

Минимальные (min) и максимальные (max) стоимости 1 м² коммерческой недвижимости по крупным городам, ПГТ областного подчинения и районам (в границах городских округов) Московской области на конец первого полугодия 2017 года.

Таблица 11.

Населенный пункт	Офисные				Торговые				Производственно-складские			
	Продажа (руб./кв.м.)		Аренда (руб./кв.м./год)		Продажа (руб./кв.м.)		Аренда (руб./кв.м./год)		Продажа (руб./кв.м.)		Аренда (руб./кв.м./год)	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
<i>Города и ПГТ областного подчинения (в границах городских округов)</i>												
Балашиха	19 798	95 113	4 800	17 900	30 665	265 556	246	43 632	7 634	72 000	852	12 000
Бронницы	-	-	-	-	-	-	5 000	15 600	-	-	2 400	3 500
Дзержинский	51 887	90 000	6 000	12 000	43 605	97 087	8 400	30 864	4 588	32 727	2 388	9 600
Долгопрудный	69 000	72 212	5 856	16 320	68 675	125 962	10 920	107 352	50 000	67 476	960	9 700
Домодедово	20 000	169 935	5 000	17 604	55 556	118 750	6 000	24 000	22 075	92 593	2 330	14 160
Дубна	36 667	46 674	-	-	-	-	4 800	12 000	-	-	-	-
Егорьевск	-	-	-	-	34 459	144 444	18 000	32 400	1 478	22 189	701	12 000
Жуковский	45 797	106 443	7 200	15 000	59 459	93 000	7 800	27 600	16 461	50 000	3 000	10 909
Зарайск	-	-	-	-	-	-	-	-	3 183	6 910	-	-
Звенигород	35 000	95 455	6 000	13 200	36 923	85 000	2 400	60 000	-	-	-	-
Ивантеевка	-	-	4 200	14 400	80 000	86 207	6 000	25 333	31 646	43 000	280	9 000
Истра	-	-	3 600	12 000	52 246	82 032	10 200	12 600	12 857	100 000	1 464	10 826
Кашира	22 799	24 991	-	-	-	-	7 200	10 800	588	50 526	-	-
Коломна	30 000	69 231	4 620	6 000	58 772	88 710	7 200	35 000	1 554	30 769	360	3 000
Королев	51 190	137 500	5 173	12 000	48 986	225 806	5 400	96 000	26 436	39 342	610	9 600
Котельники	-	-	5 000	12 820	142 450	280 374	9 600	47 957	41 237	44 444	2 650	7 380
Красноармейск	-	-	-	-	-	-	-	-	15 125	98 453	1 800	1 800
Красногорск	63 750	138 231	5 160	30 000	62 857	181 364	6 000	75 000	14 167	138 889	2 208	7 800
Лобня	85 000	123 882	6 132	12 000	72 414	85 016	8 400	32 400	7 528	100 223	840	8 030
Лосино-Петровский	-	-	-	-	45 000	47 881	-	-	37 037	51 867	2 823	4 918
Луховицы	-	-	-	-	19 143	67 516	-	-	1 920	13 000	-	-
Лыткарино	-	-	-	-	34 072	205 357	700	20 400	-	-	2 400	4 950
Люберцы	27 785	111 321	4 800	18 180	31 331	401 530	6 428	39 250	15 912	61 458	180	13 080
Мытищи	45 833	151 515	5 580	16 800	40 000	136 076	500	87 500	2 000	146 154	1 333	17 400
Озеры	-	-	-	-	-	-	-	-	4 480	16 568	1 440	4 200
Орехово-Зуево	-	-	5 400	12 000	25 667	96 774	1 128	26 400	5 313	18 585	1 080	6 186
Подольск	22 727	130 000	3 600	20 868	893	200 000	6 000	34 200	7 823	47 033	600	9 313
Павловский Посад	-	-	-	-	-	-	-	-	5 000	17 500	1 500	1 800
Протвино	-	-	-	-	-	-	-	-	120 000	40 000	1 500	2 400
Пушино	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Реутов	-	-	3 000	18 840	74 050	346 988	7 200	74 285	7 333	60 000	3 000	10 260
Росаль	-	-	-	-	-	-	-	-	4 348	13 793	-	-
Руза	8 015	55 000	-	-	60 000	75 000	-	-	-	-	-	-
Серебряные Пруды	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Серпухов	40 000	133 333	4 200	8 760	30 572	159 388	3 870	44 000	3 846	93 333	2 004	7 300
Фрязино	46 888	65 999	7 800	9 600	49 375	127 531	11 616	14 400	6 461	86 862	2 285	4 745
Химки	45 361	180 000	3 240	33 000	50 000	299 328	6 000	180 000	9 953	68 182	900	9 240
Черноголовка	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 000	2 425
Шаховская	-	-	-	-	-	-	5 520	7 200	10 000	52 668	-	-
Электрогорск	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Электросталь	13 569	73 166	2 405	8 004	28 788	105 020	2 736	30 864	12 000	40 000	1 080	5 400
<i>Районы (в границах городских округов)</i>												
Коломенский	30 000	69 231	4 620	6 000	58 772	88 710	7 200	35 000	1 554	30 769	360	3 000
Шатурский	-	-	-	-	21 348	52 477	-	-	4 000	5 470	-	-

Минимальная стоимость 1 м² по крупным городам, ПГТ областного подчинения (в границах городских округов) и районам (в границах городских округов) Московской области в сегменте офисной недвижимости была зафиксирована в Рузе и составила 8 015 рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в Химках и составила 180 000 рублей. Минимальная ставка за 1 м² офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Электростали и составила 2 405 рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована в Химках и составляет 33 000 рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м² по крупным городам, ПГТ областного подчинения (в границах городских округов) и районам (в границах городских округов) Московской области в сегменте торговой недвижимости была зафиксирована в Подольске и составила 893 рубля, максимальная стоимость была зафиксирована в Люберцах и составила 401 530 рублей. Минимальная ставка за 1 м² торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Балашихе и составила 246 рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована в Химках и составила 180 000 рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м² по крупным городам, ПГТ областного подчинения (в границах городских округов) и районам (в границах городских округов) Московской области в сегменте про-

изводственно-складской недвижимости была зафиксирована в Кашире и составила 588 рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в Мытищах и составила 146 154 рублей. Минимальная ставка за 1 м² производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Люберцах и составила 180 рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована в Мытищах и составила 17 400 рублей в год.

АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО РАЙОНАМ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

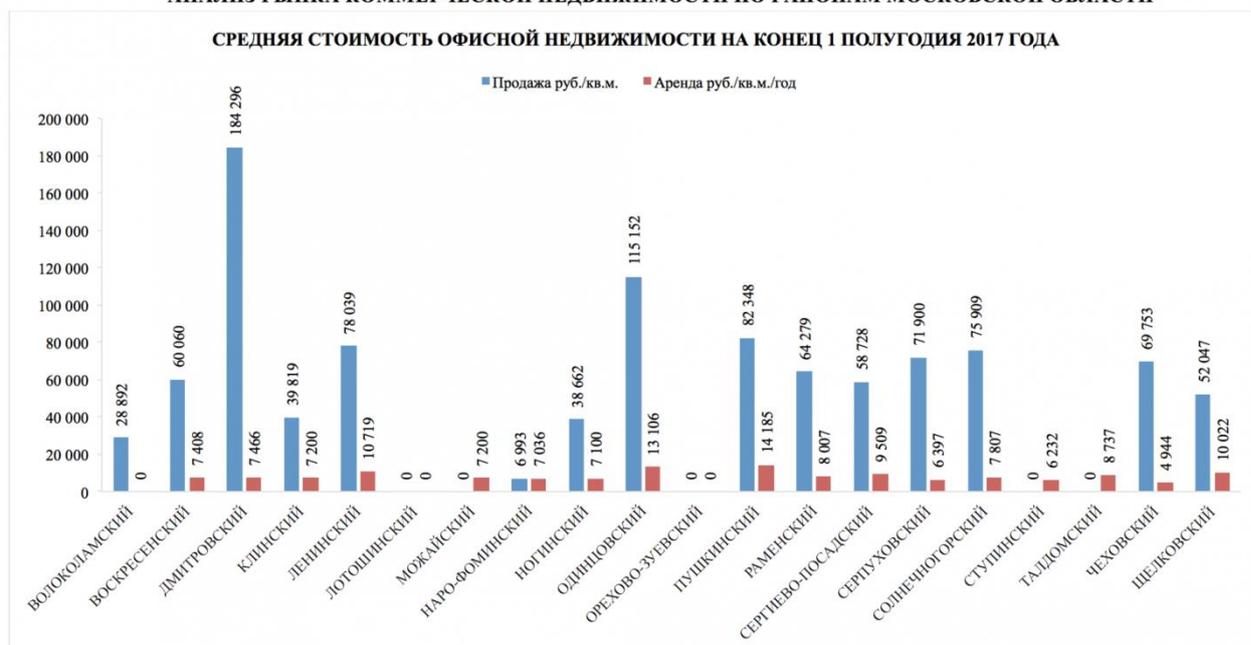


Рисунок 10

Наибольшая средняя стоимость 1 м² продажи офисной недвижимости в Московской области была зафиксирована в Дмитровском районе, которая составляет 184 296 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована в Наро-Фоминском районе – 6 993 рублей. Отсутствие предложений к продаже выявлено в Лотошинском, Можайском, Орехово-Зуевском, Ступинском и Талдомском районах. Наибольшая средняя ставка за 1 м² офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Пушкинском районе и составила 14 185 рублей в год, наименьшая в Чеховском районе – 4 944 рублей в год. Отсутствие предложений к аренде выявлено в Волоколамском, Лотошинском и Орехово-Зуевском районах.

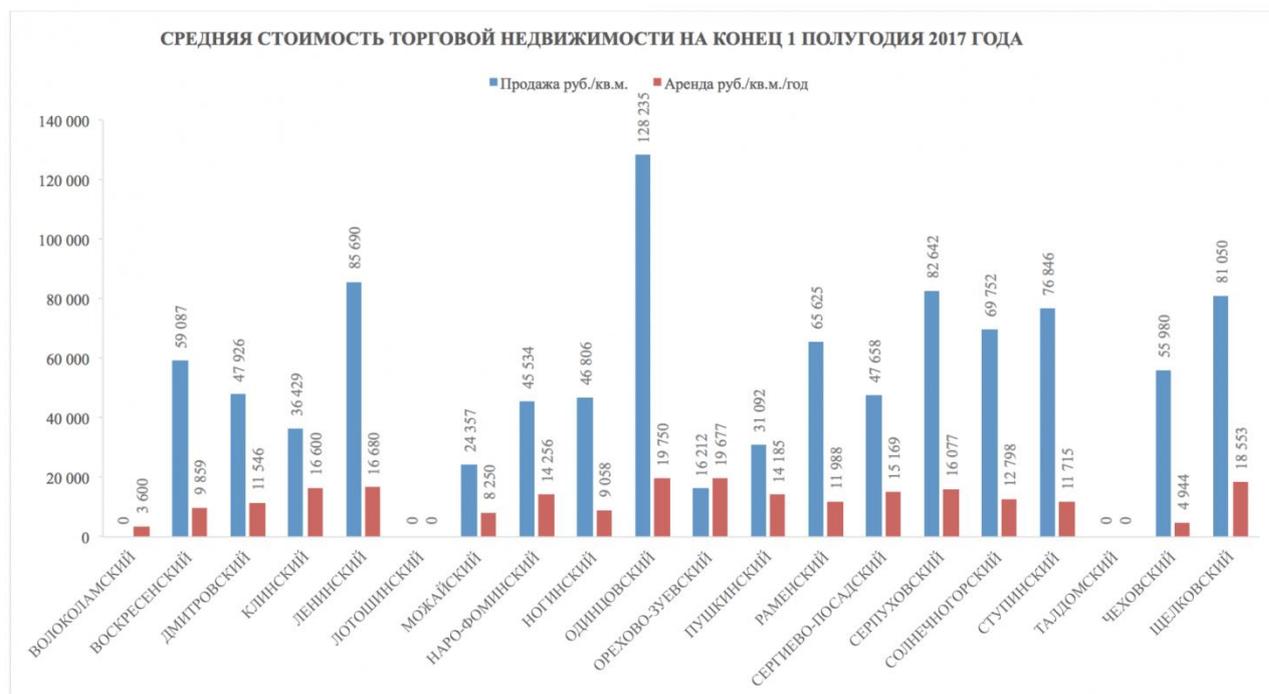


Рисунок 11

Наибольшая средняя стоимость 1 м² торговой недвижимости в Московской области была зафиксирована в Одинцовском районе, которая составляет 128 235 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована в Орехово-Зуевском районе – 16 212 рублей. Отсутствие предложений к продаже выявлено в Волоколамском, Лотошинском, Талдомском районах. Наибольшая средняя ставка за 1 м² торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Одинцовском районе и составила 19 750 рублей в год, наименьшая в Волоколамском районе – 3 600 рублей в год. Отсутствие предложений к аренде выявлено в Лотошинском и Талдомском районах.

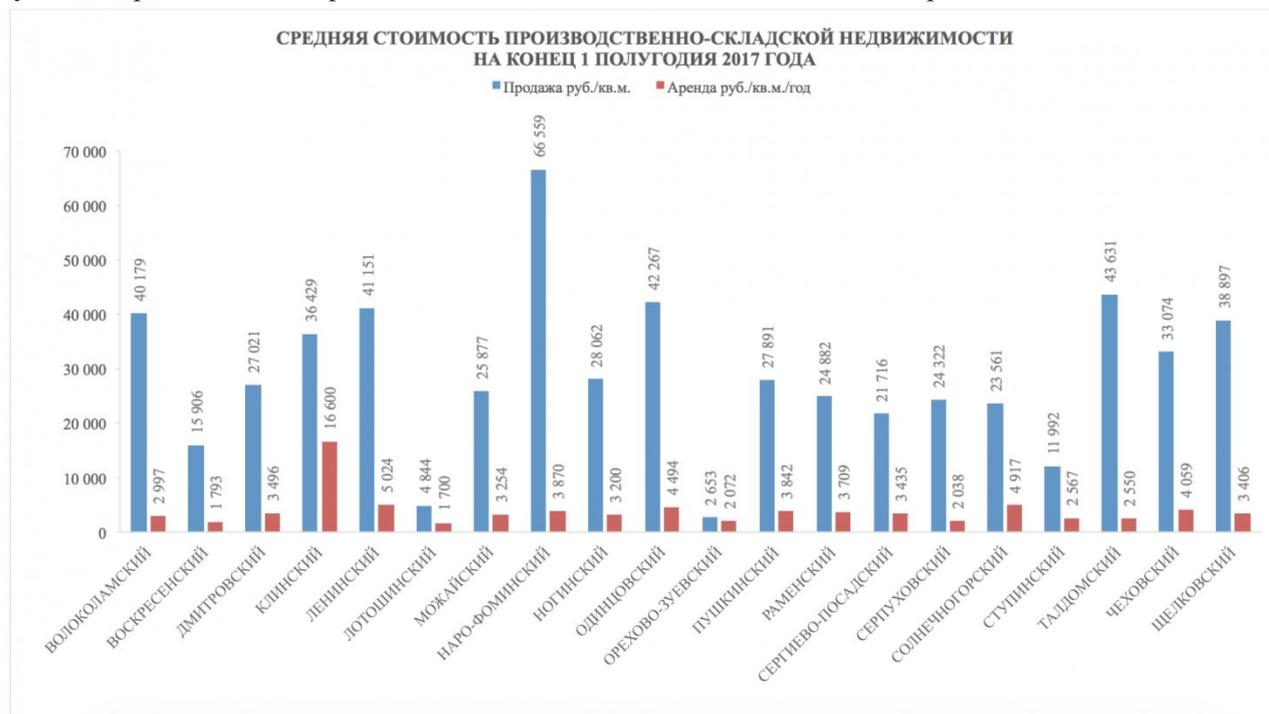


Рисунок 12

Наибольшая средняя стоимость 1 м² продажи производственно-складской недвижимости в Московской области была зафиксирована в Наро-Фоминском районе, которая составляет 66 559 руб-

лей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована в Шатурском районе – 4 735 рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м² производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Клинском районе и составила 16 600 рублей в год, наименьшая в Лотошинском районе – 1 700 рублей в год.

Средние стоимости 1 м² коммерческой недвижимости по районам Московской области, на конец первого полугодия 2017 года, представлены в таблице ниже:

Средние стоимости 1 м² коммерческой недвижимости по районам Московской области на конец первого полугодия 2017 года.

Таблица 12.

Районы	Офисные		Торговые		Производственно-складские	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
	руб./кв.м.	руб./кв.м./год	руб./кв.м.	руб./кв.м./год	руб./кв.м.	руб./кв.м./год
Волоколамский	28 892	-	-	3 600	40 179	2 997
Воскресенский	60 060	7 408	59 087	9 859	15 906	1 793
Дмитровский	184 296	7 466	47 926	11 546	27 021	3 496
Клинский	39 819	7 200	36 429	16 600	36 429	16 600
Ленинский	78 039	10 719	85 690	16 680	41 151	5 024
Лотошинский	-	-	-	-	4 844	1 700
Можайский	-	7 200	24 357	8 250	25 877	3 254
Наро-Фоминский	6 993	7 036	45 534	14 256	66 559	3 870
Ногинский	38 662	7 100	46 806	9 058	28 062	3 200
Одинцовский	115 152	13 106	128 235	19 750	42 267	4 494
Орехово-Зуевский	-	-	16 212	19 677	2 653	2 072
Пушкинский	82 348	14 185	31 092	14 185	27 891	3 842
Раменский	64 279	8 007	65 625	11 988	24 882	3 709
Сергиево-Посадский	58 728	9 509	47 658	15 169	21 716	3 435
Серпуховский	71 900	6 397	82 642	16 077	24 322	2 038
Солнечногорский	75 909	7 807	69 752	12 798	23 561	4 917
Ступинский	-	6 232	76 846	11 715	11 992	2 567
Талдомский	-	8 737	-	-	43 631	2 550
Чеховский	69 753	4 944	55 980	4 944	33 074	4 059
Щелковский	52 047	10 022	81 050	18 553	38 897	3 406

Минимальные (min) и максимальные (max) стоимости 1 м² коммерческой недвижимости по районам Московской области, на конец первого полугодия 2017 года, представлены в таблице ниже:

Минимальные (min) и максимальные (max) стоимости 1 м² коммерческой недвижимости по районам Московской области на конец первого полугодия 2017 года.

Таблица 13

Районы	Офисные				Торговые				Производственно-складские			
	Продажа (руб./кв.м.)		Аренда (руб./кв.м./год)		Продажа (руб./кв.м.)		Аренда (руб./кв.м./год)		Продажа (руб./кв.м.)		Аренда (руб./кв.м./год)	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Волоколамский	-	-	-	-	-	-	3 600	3 600	4 615	150 000	1 200	6 250
Воскресенский	11 250	96 154	2 400	14 400	9 091	120 968	3 600	30 000	1 200	62 667	700	5 400
Дмитровский	43 267	386 598	5 832	9 000	3 448	120 000	4 800	18 000	2 277	93 750	900	7 500
Клинский	-	-	-	-	2 857	70 000	15 000	18 000	2 857	70 000	15 000	18 000
Ленинский	45 872	104 762	4 800	18 000	35 616	145 000	5 025	39 996	11 204	66 667	450	31 200
Лотошинский	-	-	-	-	-	-	-	-	4 386	5 303	-	-
Можайский	-	-	-	-	21 667	27 500	4 500	12 000	17 354	28 008	2 400	3 600
Наро-Фоминский	-	-	4 680	16 800	8 810	117 089	9 936	24 000	8 034	400 000	1 200	10 200
Ногинский	24 463	55 000	3 000	18 000	14 905	90 000	2 400	30 000	900	71 189	432	10 800
Одинцовский	55 249	260 893	4 800	28 008	13 707	380 000	2 400	84 000	7 386	100 000	1 440	11 444
Орехово-Зуевский	-	-	-	-	13 768	18 657	7 200	32 333	1 319	4 499	1 000	4 200
Пушкинский	49 886	103 750	5 400	60 000	15 730	55 000	5 400	60 000	8 000	79 777	1 440	7 200
Раменский	24 123	90 000	4 464	12 000	29 189	113 636	1 200	24 000	811	68 712	582	17 856
Сергиево-Посадский	32 698	104 493	6 000	15 600	5 512	122 137	1 800	84 000	4 200	42 067	1 650	7 200
Серпуховский	40 000	133 333	4 200	8 760	30 572	159 388	3 870	44 000	3 846	93 333	360	7 300
Солнечногорский	62 000	97 403	240	12 000	18 917	111 111	500	36 000	9 286	62 500	1 440	9 855
Ступинский	-	-	1 896	10 800	66 735	86 957	8 460	16 800	1 617	77 000	960	5 000
Талдомский	-	-	8 475	9 000	-	-	-	-	6 111	118 421	1 500	3 600
Чеховский	60 000	79 505	1 488	8 400	22 222	86 249	1 488	8 400	7 742	92 025	540	36 000
Щелковский	11 153	76 316	4 980	20 040	27 804	147 059	7 700	84 000	13 824	61 404	1 320	6 000

Минимальная стоимость 1 м² в районах Московской области в сегменте офисной недвижимости была зафиксирована в Щелковском (11 153 руб.) и Воскресенском районах (11 250 руб.), максимальная стоимость была зафиксирована в Дмитровском районе и составила 386 598 рублей. Мини-

мальная ставка за 1 м² офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Солнечногорском районе и составила 240 рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована в Пушкинском районе и составляет 60 000 рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м² в районах Московской области в сегменте торговой недвижимости была зафиксирована в Клинском районе и составила 2 857 рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в Одинцовском районе и составила 380 000 рублей. Минимальная ставка за 1 м² торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Солнечногорском районе и составила 500 рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована в Одинцовском, Сергиево-Посадском и Щелковском районах и составила 84 000 рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м² в районах Московской области в сегменте производственно-складской недвижимости была зафиксирована в Ногинском (900 руб.) и Раменском районах (811 руб.), максимальная стоимость была зафиксирована в Наро-Фоминском районе и составила 400 000 рублей. Минимальная ставка за 1 м² производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Ленинском районе (450 руб. в год), Ногинском районе (432 руб. в год), Раменском районе (582 руб. в год) и Чеховском районе (540 руб. в год). Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована в Чеховском районе и составила 36 000 рублей в год.

АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

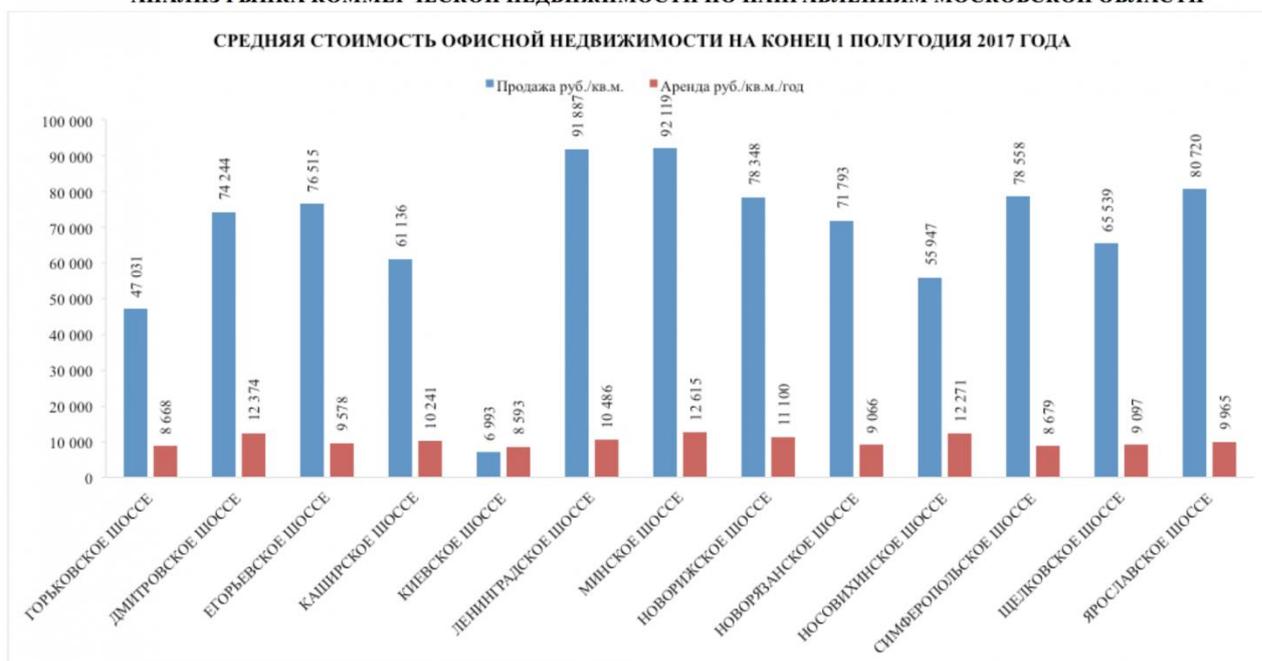


Рисунок 13

Наибольшая средняя стоимость 1 м² продажи офисной недвижимости по направлениям Московской области была зафиксирована по Минскому шоссе, которая составляет 92 119 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована по Киевскому шоссе – 6 993 рубля. Наибольшая средняя ставка за 1 м² офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована по Дмитровскому шоссе (12 374 руб. в год), Минскому шоссе (12 615 руб. в год) и Носовихинскому шоссе (12 271 руб. в год), наименьшая по Киевскому шоссе (8 593 руб. в год), Горьковскому шоссе (8 668 руб. в год) и Симферопольскому шоссе (8 679 руб. в год).

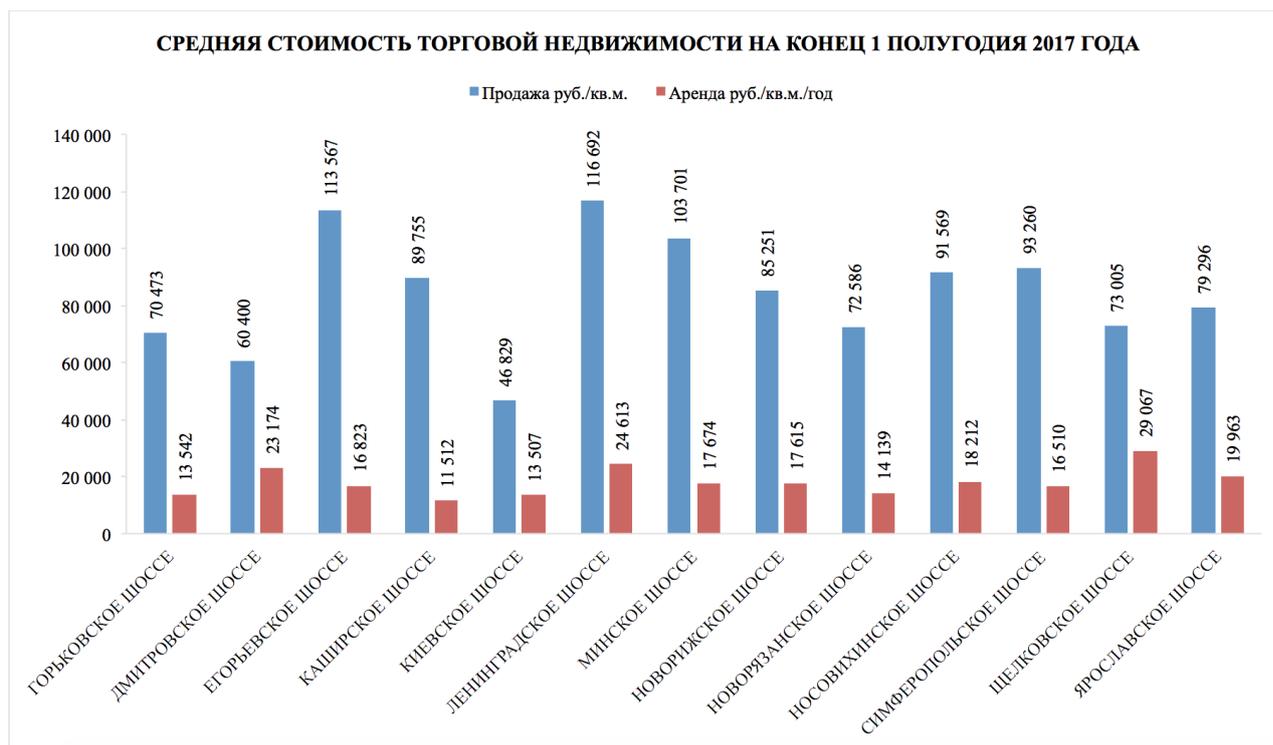


Рисунок 14

Наибольшая средняя стоимость 1 м² продажи торговой недвижимости по направлениям Московской области была зафиксирована по Егорьевскому шоссе (113 567 руб.) и Ленинградскому шоссе (116 692 руб.), наименьшая средняя стоимость была зафиксирована по Киевскому шоссе – 46 829 рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м² торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована по Щелковскому шоссе и составила 29 067 рублей в год, наименьшая по Каширскому шоссе – 11 512 рублей в год.

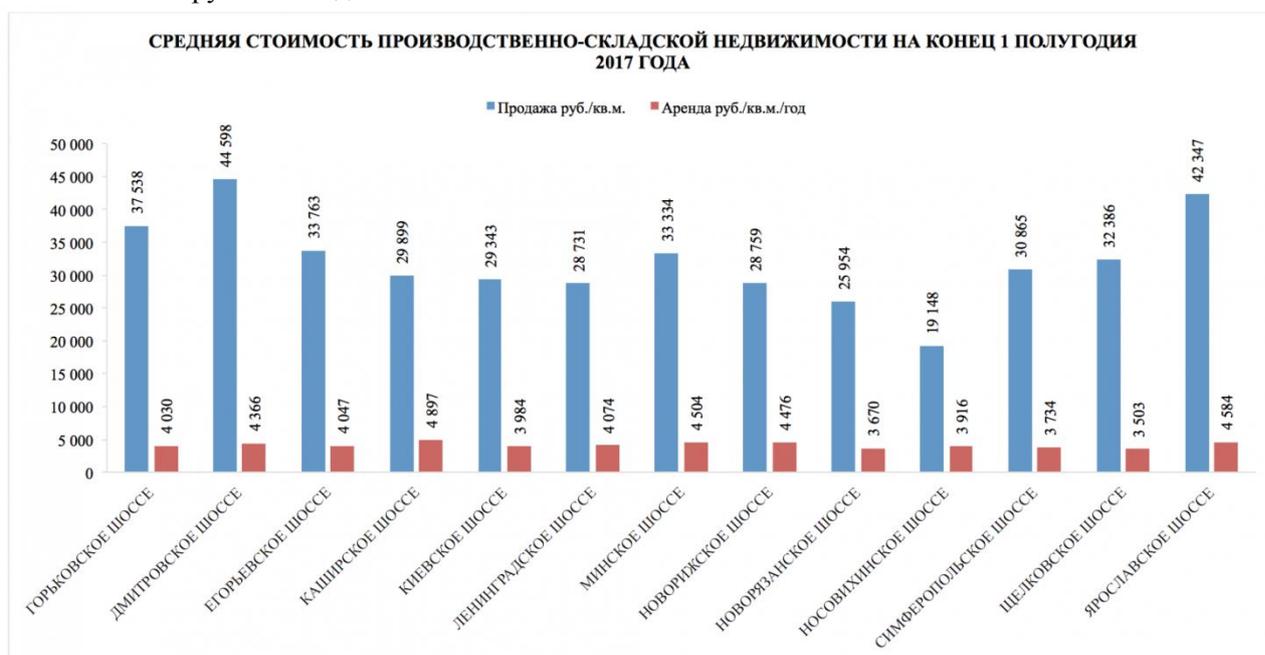


Рисунок 15

Наибольшая средняя стоимость 1 м² продажи производственно-складской недвижимости в Московской области была зафиксирована по Дмитровскому шоссе, которая составляет 44 598 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована по Носовихинскому шоссе – 19 148 рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м² производственно-складской недвижимости, предлагаемой в арен-

ду, была зафиксирована по Ярославскому шоссе и составила 4 584 рублей в год, наименьшая по Щелковскому шоссе – 3 503 рублей в год.

Средние стоимости 1 м² коммерческой недвижимости по направлениям Московской области, на конец первого полугодия 2017 года, представлены в таблице ниже:

Средние стоимости 1 м² коммерческой недвижимости по направлениям Московской области на конец первого полугодия 2017 года.

Таблица 14

Направление Московской области	Офисные		Торговые		Производственно-складские	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
	руб./кв.м.	руб./кв.м./год	руб./кв.м.	руб./кв.м./год	руб./кв.м.	руб./кв.м./год
Горьковское шоссе	47 031	8 668	70 473	13 542	37 538	4 030
Дмитровское шоссе	74 244	12 374	60 400	23 174	44 598	4 366
Егорьевское шоссе	76 515	9 578	113 567	16 823	33 763	4 047
Каширское шоссе	61 136	10 241	89 755	11 512	29 899	4 897
Киевское шоссе	6 993	8 593	46 829	13 507	29 343	3 984
Ленинградское шоссе	91 887	10 486	116 692	24 613	28 731	4 074
Минское шоссе	92 119	12 615	103 701	17 674	33 334	4 504
Новорижское шоссе	78 348	11 100	85 251	17 615	28 759	4 476
Новорязанское шоссе	71 793	9 066	72 586	14 139	25 954	3 670
Носовихинское шоссе	55 947	12 271	91 569	18 212	19 148	3 916
Симферопольское шоссе	78 558	8 679	93 260	16 510	30 865	3 734
Щелковское шоссе	65 539	9 097	73 005	29 067	32 386	3 503
Ярославское шоссе	80 720	9 965	79 296	19 963	42 347	4 584

Минимальные (min) и максимальные (max) стоимости 1 м² коммерческой недвижимости по направлениям области на конец первого полугодия 2017 года.

Таблица 15.

Направление Московской области	Офисные				Торговые				Производственно-складские			
	Продажа (руб./кв.м.)		Аренда (руб./кв.м./год)		Продажа (руб./кв.м.)		Аренда (руб./кв.м./год)		Продажа (руб./кв.м.)		Аренда (руб./кв.м./год)	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Горьковское шоссе	13 569	84 211	3 000	18 000	14 905	230 024	246	60 000	5 313	75 000	852	10 800
Дмитровское шоссе	36 667	161 672	4 008	180 727	3 448	127 273	4 800	260 000	18 432	67 476	840	19 200
Егорьевское шоссе	24 123	116 667	2 256	18 180	13 768	401 530	1 200	48 000	5 470	69 744	660	17 856
Каширское шоссе	20 000	169 935	1 896	18 000	29 730	140 480	6 000	30 000	2 500	55 000	960	18 000
Киевское шоссе	-	-	4 680	16 800	8 810	117 089	9 936	24 000	21 429	45 000	1 200	10 200
Ленинградское шоссе	39 819	180 000	4 500	24 000	21 920	299 328	500	180 000	9 286	120 000	900	9 855
Минское шоссе	10 563	204 082	2 203	30 000	21 667	380 000	1 200	72 000	7 386	96 020	1 128	14 400
Новорижское шоссе	18 438	112 500	3 600	30 000	6 000	181 364	2 000	144 000	6 739	116 667	1 200	14 400
Новорязанское шоссе	11 250	111 321	3 476	18 180	9 091	333 333	700	48 000	2 029	69 744	360	7 600
Носовихинское шоссе	20 250	90 972	2 406	192 000	18 657	130 000	2 748	74 286	7 634	45 000	600	10 800
Симферопольское шоссе	40 000	140 909	3 600	20 868	22 222	159 338	1 488	60 000	3 846	93 333	305	9 313
Щелковское шоссе	19 798	92 014	4 800	20 040	27 804	147 059	7 700	420 000	6 986	77 541	1 800	6 000
Ярославское шоссе	25 688	151 515	3 600	21 600	6 063	225 806	500	288 000	2 000	146 154	252	17 400

Минимальная и максимальная стоимость 1 м² по направлениям Московской области в сегменте офисной недвижимости была зафиксирована по Минскому шоссе, которая составила 10 563 руб. (min) и 204 082 руб. (max). Минимальная ставка за 1 м² офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована по Каширскому шоссе и составила 1 896 рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована по Носовихинскому шоссе и составила 192 000 рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м² по направлениям Московской области в сегменте торговой недвижимости была зафиксирована по Дмитровскому шоссе и составила 3 448 рублей, максимальная стоимость была зафиксирована по Егорьевскому шоссе и составила 401 530 рублей. Минимальная ставка за 1 м² торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована по Горьковскому шоссе и составила 246 рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована по Щелковскому шоссе и составила 420 000 рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м² по направлениям Московской области в сегменте производственно-складской недвижимости была зафиксирована по Ярославскому шоссе (2 000 руб.), по Новорязанскому шоссе (2 029 руб.) и Каширскому шоссе (2 500 руб.), максимальная стоимость была за-

фиксирована по Ярославскому шоссе и составила 146 154 рубля. Минимальная ставка за 1 м² производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована по Ярославскому шоссе (252 руб. в год), по Симферопольскому шоссе (305 руб. в год). Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована по Дмитровскому шоссе и составила 19 200 рублей в год.

3.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

3.4.1. Ценовые ориентиры и ценообразующие факторы

При определении рыночной стоимости объекта необходимо учитывать факторы стоимости (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение (район расположения объекта относительно близости к областному центру и т.д.);
- целевое назначение (используется как основной фактор при подборе аналогов),
- физические характеристики (состояние, площадь – чем меньше площадь, тем дороже стоимость 1 кв.м.);
- инфраструктура (наличие отопления и иных коммуникаций).

Чем выше потребительские свойства объекта оценки, тем выше цена предложения.

Обоснованные значения или диапазоны значений ценообразующих факторов. Диапазоны значений ценообразующих факторов.

Корректировка на торг - определялась Оценщиком согласно данных исследований:

- «Справочник рыночных корректировок СРК-2017» под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2017г.

1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 61. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2017 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область в марте 2017 г.	6-8 (7)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)

Фактор времени продажи

В данном случае дата оценки декабрь 2017 года. В качестве объектов-аналогов использованы предложения по продаже схожих объектов, опубликованные в течение месяца до даты оценки. Оценщику не доступна информация о датах совершения сделок с объектами, использованными в качестве аналогов, либо об отсутствии таких сделок. Дата предложения аналогов приходится на октябрь-ноябрь 2017 г., что сопоставимо с датой оценки, поэтому корректировка на дату предложения составит 1,00.

Местоположение

Районы расположения объектов недвижимости оказывают существенное влияние на стоимость недвижимости, чем престижнее район для расположения, тем стоимость выше. Для производственно-складских объектов Московской области главными критериями, обуславливающими удобство их местоположения, являются направление и расстояние от МКАД.

По направлению наибольшим спросом пользуются объекты недвижимости в южной и северной частях Московской области. Также интерес представляет западное направление (Минское, Можайское, Новорижское шоссе). Наименее востребованы участки восточного и юго-восточного направлений, ввиду сложной транспортной ситуации.

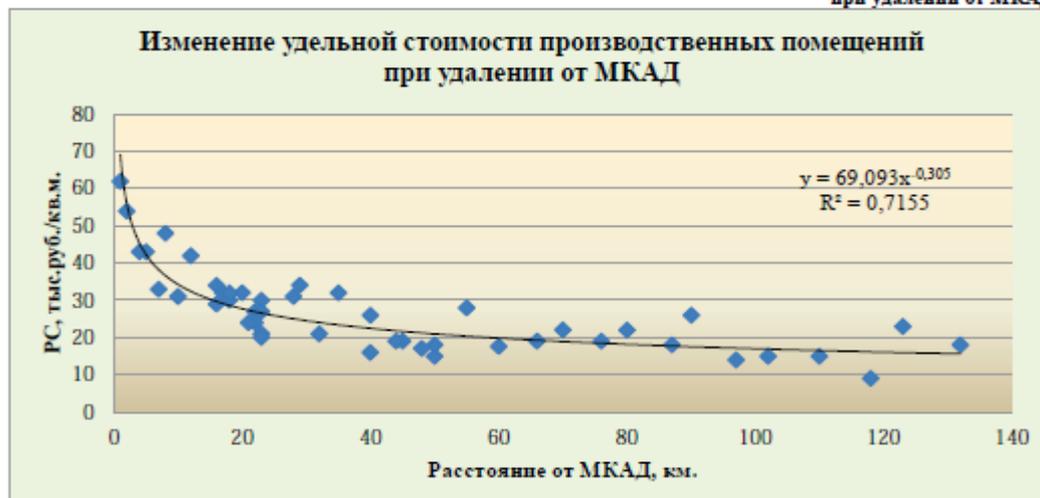
Наиболее дорогие объекты расположены вблизи МКАД, по мере удаленности от МКАД удельная стоимость недвижимости имеют тенденцию к снижению, и может отличаться до 30%.

Корректировка на удаленность от МКАД определялась на основании данных «Справочника рыночных корректировок СРК-2017» под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2017г.

1.3.1.7. Московская область. Удельная стоимость прав собственности для производственно-складских помещений класса «С»

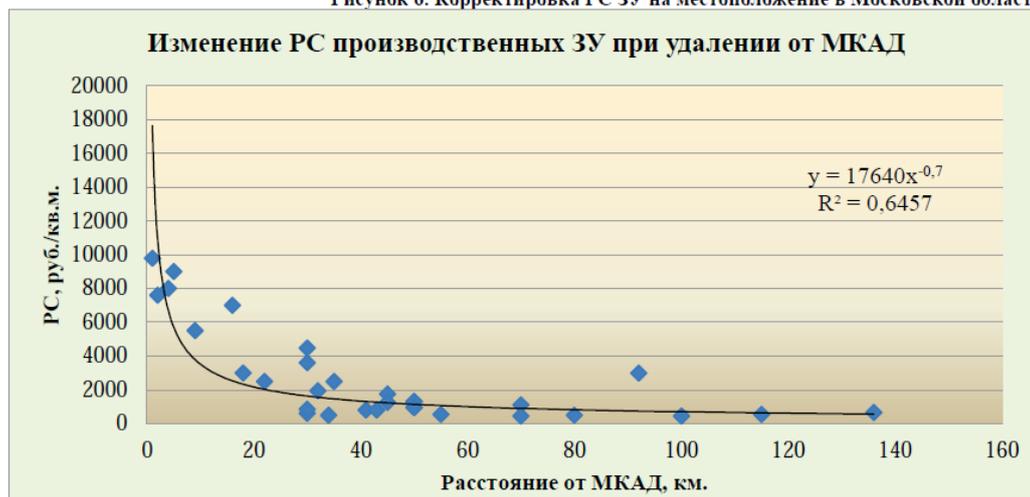
Корректировка арендных ставок для производственно-складских помещений в Московской области.

Рисунок 37. Изменение удельной стоимости производственно – складских помещений в Московской области при удалении от МКАД



1.2.2.6. Московская область. Право собственности. Производственно-складское назначение ЗУ (по офертам)

Рисунок 6. Корректировка РС ЗУ на местоположение в Московской области



Функциональное назначение

Корректировка на назначение универсальных к высококлассным производственно-складским объектам на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2017 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г. составляет в среднем 0,82:

Матрицы коэффициентов

Таблица 139

цены производственно-складских объектов		объект оценки				
		универсальный	высококлассный	пищевое произ-во	сельхоз	придорожный сервис
аналог	универсальный	1,00	1,22	1,22	0,77	1,19
	высококлассный	0,82	1,00	1,00	0,63	0,98
	пищевое производство	0,82	1,00	1,00	0,63	0,98
	сельхоз	1,30	1,58	1,59	1,00	1,55
	придорожный сервис	0,84	1,02	1,03	0,64	1,00

Назначение частей производственно-складского комплекса

Корректировка на назначение административно-офисной части к производственно-складской части согласно данных «Справочника оценщика недвижимости-2017 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред.Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г. составляет в среднем 1,51:

Таблица 152

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,51	1,47	1,54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,21	1,25
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,47	1,55
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,24	1,22	1,27

Корректировка на площадь

Определяется согласно данных «Справочника оценщика недвижимости-2017 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред.Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 81

Площадь, кв м		Цена							
		аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Таблица 82

Площадь, кв м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Корректировка на состояние здания.

Определяется согласно данных «Справочника оценщика недвижимости-2017 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред.Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 123

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1.24	1.75
	удовл.	0.81	1	1.43
	неудовл.	0.57	0.70	1

Таблица 124

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1.22	1.69
	удовл.	0.82	1	1.39
	неудовл.	0.59	0.72	1

3.5. ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

- В ближайшее время не стоит ожидать значительного скачка в росте цен на производственно-складские объекты недвижимости.
- Основной характеристикой рынка коммерческой недвижимости России можно считать существенное превышение предложения над спросом.
- *Продажи.* Цена продажи объектов недвижимости, расположенные в г.Жуковский, по состоянию на конец первого полугодия 2017 года составила для производственно-складских объектов 16461 – 50000 руб./кв.м., для офисных объектов 45797 – 106443 руб./кв.м. без учета поправочных корректировок. Цена предложения зависит от месторасположения объекта, состояния, площади.
- *Аренда.* Арендные ставки объектов недвижимости, расположенные в г.Жуковский, по состоянию на конец первого полугодия 2017 года составила для производственно-складских объектов 3000 - 10909 руб./кв.м. в год, для офисных объектов 7200 - 15000 руб./кв.м. в год без учета поправочных корректировок. Арендные ставки зависят от месторасположения объекта, состояния, площади.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

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

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, финансовой реализуемости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Различают два типа НЭИ. Первый тип – НЭИ земельного участка, как вакантного. Второй – НЭИ участка, как улучшенного.

При оценке НЭИ используются четыре критерия. Прогнозируемое использование должно удовлетворять им всем, т.е. быть:

Юридически (законодательно) разрешённым;
Физически возможным;
Экономически целесообразным;
Наиболее доходным.

Каждое потенциальное использование объекта оценки рассматривается оценщиком с точки зрения этих четырёх критериев. Если предполагаемое использование не отвечает какому-либо из них, оно отбрасывается, и рассматривается очередной вариант использования. НЭИ удовлетворяет всем этим критериям.

Анализ НЭИ земельного участка как свободного

Земельный участок, на котором находятся объекты оценки, относится к землям населенных пунктов, с разрешенным использованием для размещения производственных зданий.

Таким образом, исходя из принципа правомочности и с учетом требований п.16 и п. 13 ФСО №7 наиболее эффективное использование земельного участка соответствует текущему, то есть для размещения производственно-складских зданий.

Анализ НЭИ собственности, как улучшенной.

Рассматривая варианты использования объекта оценки, необходимо отметить следующие факторы, влияющие на возможность использования здания по какому-либо другому, нежели существующему назначению. К одним из наиболее важных факторов относятся конструктивные особенности и физические характеристики здания (помещений).

Юридическая допустимость

С точки зрения юридической допустимости возможно использование и эксплуатация зданий по его целевому назначению, как производственно-складское с административно-офисными помещениями.

Физическая осуществимость

По своим конструктивным характеристикам объекты оценки можно использовать как производственно-складские и офисные объекты.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность.

При рассмотрении финансовой оправданности и максимальной эффективности вариантов использования, Оценщик руководствовался результатами анализа рынка коммерческой недвижимости, местоположением объекта.

Руководствуясь основными критериями анализа, принципами целесообразности, результатами исследования и анализа существующего сегмента рынка недвижимости, а также принимая во внимание тип объекта оценки, его местоположение и окружение, качественные и количественные характеристики, можно сделать вывод, что наиболее эффективным, наилучшим вариантом использования объектов оценки является существующее использование помещений в качестве производственно-складских и офисных. Таким образом, существующий вариант использования объекта оценки является финансово оправданным.

Оценщик не приводит в рамках настоящего отчета расчетное обоснование такого заключения, так как, по его мнению, оно является очевидным.

Вывод: Наиболее эффективным использованием оцениваемых зданий является использование их в качестве производственно-складских с административно-офисными помещениями.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

5.1. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость определяется на базе основных принципов оценки – спроса и предложения, замещения, баланса, соответствия. Кроме того, на рыночную стоимость влияют такие экономические факторы, как полезность, покупательная способность, дефицитность и т.д.

Другими словами, рыночная стоимость отражает текущее соотношение сил, действующих на рынке, и ожидаемую тенденцию изменения этого соотношения. С другой стороны, любой благоразумный покупатель или инвестор будет стремиться к получению максимальной прибыли (отдачи) от вложенных средств путем наиболее эффективного использования недвижимости. Очевидно, что форма такого использования также будет зависеть от текущего состояния рынка, а стоимость недвижимости при этом будет максимальной.

В соответствии с этим определение рыночной стоимости строится на основе трех подходов: сравнительного, затратного и доходного. Каждый из этих подходов приводит к получению различных стоимостных характеристик объекта. Дальнейший анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную стоимость объекта собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

5.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ ДЛЯ ОЦЕНКИ

Определение стоимости объектов оценки затратным подходом

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

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

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

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.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Определение стоимости объектов оценки доходным подходом

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

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

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтиро-

вания, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Определение стоимости объектов оценки сравнительным подходом

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

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

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

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.

5.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ

1. Согласно Федеральному стандарту оценки №1, п.13 в случае, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов, рекомендуется применять сравнительный подход.

В распоряжении Оценщика имеется достаточное количество информации о характеристиках и ценах предложений к продаже объектов, которые относятся к тому же сегменту рынка, что и объект оценки, и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Учитывая вышесказанное, Оценщик считает выбор сравнительного подхода обоснованным и рыночная стоимость объекта оценки в рамках данного отчета определяется с применением сравнительного подхода.

В рамках *сравнительного подхода применяется метод сравнения продаж*. Данный метод является наиболее адекватным при оценке недвижимости, поскольку опирается непосредственно на рыночные данные и учитывает текущее состояние и ожидания рынка.

2. Согласно Федеральному стандарту оценки №1, п.16 в случае, когда доступна достоверная и достаточная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, рекомендуется применять доходный подход.

В распоряжении Оценщика присутствует достаточное количество информации о характеристиках и ценах предложений к аренде объектов, которые относятся к тому же сегменту рынка, что и объект оценки, и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Учитывая вышесказанное, Оценщик считает обоснованным применение доходного подхода при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках данного отчета.

3. Согласно Федеральному стандарту оценки №1, п.19 в случае, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки, рекомендуется применять затратный подход.

Объектом оценки являются объекты капитального строительства, в распоряжении Оценщика отсутствует необходимая техническая документация для расчета затрат на воспроизводство объекта оценки.

Учитывая вышесказанное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в данном отчете.

Согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки

Результаты, полученные с использованием каждого подхода, будут иметь различное значение. Далее, с помощью процедуры согласования, определяется окончательная итоговая стоимость. Пре-

имущества и недостатки каждого метода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости, определяются по следующим критериям:

Тип, качество и обширность информации, на основе которой проводится анализ.

Способность учитывать специфические возможности объекта, влияющие на его стоимость, такие как использование, потенциальная доходность.

Учет общей экономической ситуации на рынке недвижимости.

Учет экономических, политических и физических сил, действующих в рассматриваемом районе.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в соответствующих разделах настоящего Отчета.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход заключается в определении рыночной стоимости, исходя из анализа имевших место сделок купли-продажи аналогичных объектов. Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких объектов с относительно равной полезностью наиболее распространенным и пользующимся спросом станет объект с наименьшей ценой.

Сравнительный подход наиболее эффективен для объектов недвижимости, по которым имеется значительный объем информации по сделкам купли-продажи.

Проанализировав характеристики объекта оценки и наличие информации, Оценщик пришел к выводу о возможности применения метода сравнения продаж, поскольку на рынке есть предложения о продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым.

Метод сравнения продаж при наличии необходимой информации является наиболее предпочтительным и общеприменимым. Основными элементами сравнения для объектов коммерческой недвижимости являются:

- вид права;
- условия рынка (дата продажи/предложения, возможность торга);
- местоположение;
- различия в физических и иных характеристиках;
- инфраструктура (наличие или близость коммуникаций (инженерных сетей) и условия подключения к ним).

Расчет величины рыночной стоимости при применении данного метода выполняется в следующей последовательности:

1. выбор объектов-аналогов;
2. сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
3. выбор единицы сравнения;
4. корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов;
5. согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Выбор объектов-аналогов

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

На открытом рынке Московской области достаточно информации о ценах предложений, что дает возможность подобрать достаточное для оценки количество объектов – аналогов.

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

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являлись:

1. Вид права – собственность.
2. Условия и время продажи/предложения – до 19.12.2017 года.

3. Местоположение –расположение в промзонах городов Московской области в пределах 10-40 км от МКАД.
4. Сегмент рынка – производственно-складская и офисная недвижимость.
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.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки

В результате исследования рынка Оценщиками было найдено 3 предложения, наиболее эквивалентных по параметрам оцениваемому объекту и относящихся к тому сегменту рынка, что и объект оценки.

Характеристики подобранных аналогов приведены ниже.

Таблица 16. Описание аналогов

Параметры сравнения	Объект оценки	Объект -аналог № 1	Объект -аналог № 2	Объект -аналог № 3
Источник информации		https://www.avito.ru/odintsovo/kommercheskaya_nedvizhimost/imuschestvennyy_kompleks_9000_m_v_odintsovo_790202028	http://realty.dmir.ru/sale/p/roizvodstvo-ramenskoe-transportnyy-proezd-107378816/	https://www.domofond.ru/kommercheskaya_nedvizhimost-na-prodazhu-ramenskoe-155656482
Дата предложения		Ноябрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017
Контакты		8 966 165-90-87	+7 (925) 772-05-80	8 925 085-74-98
Адрес объекта (место расположения)	Московская область, г. Жуковский, ул. Гастелло, д. 1	Московская область, Одинцово, Одинцовский район, с. Акулово	Московская область, Раменское, Транспортный проезд, 4	Московская область, Раменское
Расстояние от МКАД	23	13	36	35
Характеристика местоположения	Расположение в промзоне. Удобные подъездные пути	Расположение в промзоне. Удобные подъездные пути	Расположение в промзоне. Удобные подъездные пути	Расположение в промзоне. Удобные подъездные пути
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Назначение	размещение производственных объектов	размещение производственных объектов	размещение производственных объектов	размещение производственных объектов
Описание		<p>Реализуется имущественный комплекс по адресу: Одинцовский район, Дубковская пл/с. Акулово, Можайское шоссе, промзона, строен. 3.</p> <p>Площадка расположена в 13-ти километрах от МКАД по Минскому шоссе и имеет площадь 1,6 га. Имеет 10 объектов недвижимого имущества.</p> <p>Состав актива:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Здание Административно-бытовой корпус, цех технического обслуживания, склад мет. проката, 2-этажное, общей площадью 6103,40 кв.м, лит. 3,31,32; 2) Здание: склад баллонов, общая площадь 56,20 кв.м., лит Л; 3) Здание: склад ГСМ, общая площадь 68,90 кв.м, лит И; 4) Здание: трансформаторная подстанция, 	<p>Эксклюзив! Продажа земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 2,45 Га . На участке расположено 2-этажное административное здание. Общая площадь построек на территории 3000 кв.м., из них 750 кв.м. административное здание. На территории стоит два ангара по 700 и 900 кв.м. Мощность электричества 250 КВт. Есть возможность увеличения до 500 КВт.</p>	<p>В базе нашей компании находится большое число объектов. Если этот не удовлетворяет вашим требованиям, то мы предложим другие. Звоните.</p> <ul style="list-style-type: none"> — Складской комплекс класса «В» — Расположение: Московская область, Юго-восток, 35 км. от МКАД — Ближайшая магистраль: Новорязанское, Егорьевское шоссе. — Площадь: 6000 м2. — Отопление: температурный режим. Отопление осуществляется от собственной котельной. — Пол: антипыль. Нагрузка на пол 6 т/м2. — Высота потолка: 9 м. — Большая огороженная территория 4 Га (из них 2,5 га открытая площадка).

		<p>общая площадь 34,20 кв.м., лит В; 5) Очистные сооружения, общая площадь 170,50 кв.м., лит К, объект № 5; 6) Здание: насосная станция, общая площадь 146,90 кв.м., лит Ж, объект № 2 ; 7) Забор длинна 438 п.м. ; 8) Здание-котельная 61,2 кв.м.; 9) Здание-насосная 10,9; 10) Нежилое здание 2613,3; 11) Земельный участок (земли промышленности, энергетики, транспорта, связи и т.д.) для строительства базы по обслуживанию строительной техники 16410кв.м. Более подробная информация при заинтересованности.</p>	<p>Две городски телефонные линии, Раменские и Московские АТС.</p>	<p>— Оборудованные доки. — Шаг колонн 6 x 32 м. — Капитальное строение. — Система вытяжной вентиляции. — Оптико-волоконные телекоммуникации. — Электрическая мощность до 2000 кВт. — Автономное водоснабжение - собственная скважина. — КПП с современной системой пропуска и возможностью контроля учета рабочего времени сотрудников. Система видеонаблюдения. — Стоимость: 205 млн. руб.</p>
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Физическое состояние*	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее
Асфальтирование участка	да	да	да	да
Ограждение территории		да	да	да
Ж/д пути		нет	нет	нет
Цена предложения, руб.		300 000 000	140 000 000	205 000 000
Площадь здания, кв. м.		9 000	4 600	6 000
Цена 1 кв.м. здания, руб.		33 333	30 435	34 167
Площадь административной части здания, руб.		6 103	750	0
Площадь земельного участка, руб.		16 410	24 500	40 000

*Состояние определялось по фото и телефонному разговору с собственником

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

После подбора объектов сравнения, выделяются их различия с оцениваемым объектом в части основных ценообразующих характеристик и вносятся корректировки:

- вид права;
- на условия рынка;
- на местоположение;
- на различия в физических и иных характеристиках;

Выбор единиц сравнения

Цены предложений к продаже и аренде объектов недвижимости выражаются в стоимости 1 кв.м. общей площади. Это главная количественная характеристика для сегмента оцениваемого объекта. Поэтому в качестве единицы сравнения используется 1 кв.м. площади.

Корректировка значения единиц сравнения для объектов-аналогов

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная (уменьшающая) корректировка вносится, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная (увеличивающая) - если по данному показателю аналог ему уступает.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

При исследовании рынка недвижимости были отобраны объекты, наиболее сопоставимые по своим параметрам с оцениваемым. В данном отчете были использованы следующие корректировки.

Корректировка на торг - отражает величину разницы между ценой предложения и ценой фактической сделки, установившейся в ходе торгов между продавцом и покупателем. Поправка на торг для производственно-складских объектов составляет в среднем 13,5% («Справочник рыночных корректировок СРК-2017» под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2017г.).

Корректировка на фактор времени продажи

В данном случае дата оценки 19 декабря 2017 года. В качестве объектов-аналогов использованы предложения по продаже схожих объектов недвижимости, опубликованные в течение месяца до даты оценки. Оценщику не доступна информация о датах совершения сделок с объектами, использованными в качестве аналогов, либо об отсутствии таких сделок. Дата предложения аналогов приходится на ноябрь - декабрь 2017 г., что сопоставимо с датой оценки, поэтому корректировка на дату предложения составит 1,00.

Корректировка на местоположение

Объект оценки и аналоги расположены в районах Московской области на расстоянии от 13 до 36 км от МКАД). Поэтому к аналогам применена корректировка на основе данных «Справочник рыночных корректировок СРК-2017» под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2017г. по уравнению зависимости стоимости от расстояния до МКАД - $y = 69,093 \times x^{-0,305}$

Таблица 17

Показатели	Объект оценки	Объект -аналог № 1	Объект -аналог № 2	Объект -аналог № 3
Расстояние от МКАД	23	13	36	35
Уравнение зависимости $y = 69,093 \times x^{-0,305}$	26,553	31,600	23,161	23,361
Корректировка на удаленность до МКАД		0,840	1,146	1,137

Корректировка на стоимость земельного участка.

Рыночная стоимость объектов оценки рассчитывается без учета стоимости земельного участка, на котором они расположены, поэтому при корректировке стоимости аналогов необходимо вычесть стоимость земельного участка под ними. Рыночная стоимость земельных участков была рассчитана в таблице 22 и составила 2184,14 руб./кв.м.

Таблица 18

Параметры	Рыночная стоимость земли, руб./кв.м	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь земельного участка, м ²		16 410	24 500	40 000
Стоимость земельного участка, руб.	2184,14	35 841 737	53 511 430	87 365 600
Корректировка на стоимость земельного участка, руб.		-35 841 737	-53 511 430	-87 365 600

Корректировка на класс здания

Объект оценки и аналоги №1 и №2 можно отнести к классу универсальных производственно-складских объектов, аналог №3 относится к высококлассным объектам – класс здания В. Корректировка к аналогу №3 применена в размере 0,82 согласно данных «Справочника оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017г.

Корректировка на функциональное назначение частей производственно-складского комплекса

Объект оценки имеет производственно-складское назначение, аналогами являются производственно-складские комплексы, имеющие в своем составе офисную часть (аналоги №1 и №2). Поэтому к аналогам №1 и №2 применена корректировка на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017г. из расчета коэффициента отношения удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса, равному 1,51.

Корректировка рассчитывалась по следующей формуле:

$$\frac{\text{Доля площади офисной части} \times 1,51 + \text{Доля площади производственно - складской части} \times 1 (\text{объекта оценки})}{\text{Доля площади офисной части} \times 1,51 + \text{Доля площади производственно - складской части} \times 1 (\text{объекта аналога})}$$

Корректировка на состояние здания.

Объект оценки находится в удовлетворительном состоянии, может эксплуатироваться. Аналог № 1, №2 также находятся в удовлетворительном состоянии, могут эксплуатироваться. Аналог №3 в хорошем состоянии, поэтому к нему применена корректировка на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017г. в размере минимального значения 0,88 (1/1,14), ввиду того что к данному аналогу была применена понижающая корректировка на класс объекта.

Таблица 122

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,14	1,34

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Для определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо определить весовой коэффициент скорректированной стоимости объектов-аналогов в стоимости объекта оценки.

Применим математический способ расчета весовых коэффициентов. При этом предпочтение отдается (присваивается наибольший вес) тем аналогам, которые наиболее близки по своим характеристикам к объекту оценки. В качестве весов рекомендуется использовать величины, обратные количеству ненулевых поправок по каждому аналогу. При этом исходят из следующего предположения: чем меньше внесенных поправок по аналогу, тем ближе он по своим характеристикам к объекту оценки и тем больший вес следует ему присвоить.

Производить расчет предлагается по следующей формуле⁷:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{p_i}}$$

где,

d_i – удельный вес i -го аналога;

p_i – количество внесенных поправок;

n – количество объектов – аналогов.

Процесс корректировок и выведения рыночной стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом приведен ниже:

Таблица 19. Расчет рыночной стоимости объектов оценки.

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб.		300 000 000	140 000 000	205 000 000
Площадь, кв. м.	6887,9	9 000	4 600	6 000
Стоимость, руб./кв.м.		33 333	30 435	34 167
Корректировка на торг	13,5%	0,865	0,865	0,865
Корректировка на местоположение		0,84	1,15	1,14
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		24 220	30 275	33 692
Скорректированная стоимость, руб.		217 980 000	139 265 000	202 150 500
Корректировка на ЗУ		-35 841 737	-53 511 430	-87 365 600
Скорректированная стоимость, руб.		182 138 263	85 753 570	114 784 900
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		20 238	18 642	19 131

⁷ Учебно – практическое пособие, стр. 236 - 237 (Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости, серия Строительный бизнес, В.Д. Ардзинов, В.Т. Александров – Спб.)

Корректировка на класс здания		1	1	0,82
Корректировка на офисную часть		0,74	0,92	1
Корректировка на физическое состояние		1	1	0,88
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		15 036,92	17 210,95	13 760,76
Количество корректировок		4	4	5
Весовой коэффициент		0,36	0,36	0,29
Средневзвешенная стоимость, руб./ м ²	15 449			

При расчете стоимости офисных помещений (объект оценки №1) использовались те же аналоги, поскольку объекты недвижимости административно-офисного назначения на промплощадках продаются совместно с производственно-складскими объектами в составе единой производственной базы.

Корректировка на функциональное назначение частей производственно-складского комплекса

Объект оценки имеет офисное назначение, аналогами являются производственно-складские комплексы, имеющие в свое составе офисную часть (аналоги №1 и №2), и не имеющие офисную часть (аналог №3). Поэтому к аналогам применена корректировка на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017г. из расчета коэффициента отношения удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса, равному 1,51.

Корректировка рассчитывалась по следующей формуле:

$$\frac{\text{Доля площади офисной части} \times 1 + \text{Доля площади производственно - складской части} \times 1/1,51 (\text{объекта оценки})}{\text{Доля площади офисной части} \times 1 + \text{Доля площади производственно - складской части} \times 1/1,51 (\text{объекта аналога})}$$

Корректировка на состояние не применялась, поскольку предполагается, что у всех объектов хорошее офисное состояние.

Остальные корректировки такие же, как при расчете производственно складского объекта.

Таблица 20. Расчет рыночной стоимости объектов оценки (офисные помещения).

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб.		300 000 000	140 000 000	205 000 000
Площадь, кв. м.		9 000	4 600	6 000
Площадь офисных помещений, кв. м.	1211,3	6 103	750	-
Стоимость, руб./кв.м.		33 333	30 435	34 167
Корректировка на торг	13,5%	0,865	0,865	0,865
Корректировка на местоположение		0,84	1,15	1,14
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		24 220	30 275	33 692
Скорректированная стоимость, руб.		217 980 000	139 265 000	202 150 500

Корректировка на ЗУ		-35 841 737	-53 511 430	-87 365 600
Скорректированная стоимость, руб.		182 138 263	85 753 570	114 784 900
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		20 238	18 642	19 131
Корректировка на класс здания		1	1	0,82
Корректировка на офисную часть		1,12	1,39	1,51
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		22 705,76	25 988,54	23 687,78
Количество корректировок		4	4	5
Весовой коэффициент		0,36	0,36	0,29
Средневзвешенная стоимость, руб./ м²	24 159			

Расчет стоимости земельного участка.

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

В данном Отчете был применен один подход к оценке земельного участка - сравнительный.

Описание объема доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Обоснование выбора объектов-аналогов.

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

На земельном рынке Московской области достаточно информации о ценах предложений, что дает возможность подобрать достаточное для оценки количество объектов – аналогов.

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.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являлись:

1. Вид права – собственность, аренда (при дальнейшей корректировки на права).

2. Условия и время продажи/предложения – до 19 декабря 2017 года.

3. Местоположение – районы Московской области, расстояние от МКАД 10-40 км..

4. Сегмент рынка – производственное назначения (для размещения производственно-складских объектов).

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.

Характеристики подобранных аналогов приведены ниже.

Таблица 21

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Московская область, г.Жуковский, ул.Гастелло, д.1	Московская область, Жуковский, р-н Наркомвод	Московская область, Раменский р-н, с/п Чулковское, с.Еганово, ул.Карьерная, Жуковский	Московская область, Островцы, г.Жуковский, г.Бронницы,
Расстояние от МКАД	23	23	25	24

Источник		https://www.avito.ru/zhukovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_22.6_s_ot_promnaznacheniya_1019846804	https://www.domofond.ru/uchastok/kzemli-na-prodazhu-zhukovskiy-193172510	https://www.domofond.ru/uchastok/mli-na-prodazhu-zhukovskiy-184256750
Контакты		8 926 144-94-01	8 977 510-51-40	8 926 342-88-77
Дата оценки/ Дата предложения		ноя.17	дек.17	дек.17
Имущественные права на земельный участок		Собственность	Собственность	Собственность
Характеристика объекта		АО «ЛИИ им. М.М. Громова» информирует о продаже земельного участка площадью 2 258,0 кв.м. с кад. №50:52:0020223:193, по адресу: РФ, МО, г.о. Жуковский: РФ, МО, г.о. Жуковский, р-н Наркомвод.	25 км от МКАД Новорязанское ш, можно Каширское ш. продается земельный уч-к 2,3 га на землях промышленности и т.д. вид использования вертолётные площадки, объекты инженерно-технического обеспечения, офисы, административные службы предприятий. Участок расположен в районе д.Еганова (вдоль дороги- Володарское шоссе). Отличный подъезд (асфальт). Промзона РГОК, свет 100 кВт, вода - скважина, газ по границе (10 м).	Продается земельный участок 30 соток между рязанками. Ближайшие крупные населенные пункты Островцы, Жуковский и Бронницы. До МКАДа 24 км. Один собственник. Без процентная рассрочка.
Функциональное назначение	для размещения производственных объектов	для размещения производственных объектов	для размещения производственных объектов	для размещения производственных объектов
Коммуникации	все коммуникации	по границе	свет 100 кВт, вода - скважина, газ по границе (10 м)	по границе
Общая стоимость, руб.		4 500 000	42 500 000	6 000 000
Площадь, кв.м.	до 1 га	2 260	23 200	3 000
Стоимость, руб./кв.м.		1991,15	1831,90	2000,00

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта аналога по всем элементам сравнения.

После подбора объектов сравнения, выделяются их различия с оцениваемым объектом в части основных ценообразующих характеристик и вносятся корректировки:

- вид права;
- на условия рынка;
- на местоположение;
- на различия в физических и иных характеристиках (площадь, форма участка, категория земель);
- на инфраструктуру (наличие или близость коммуникаций (инженерных сетей) и условия подключения к ним).

Выбор единиц сравнения

Цены предложений к продаже и аренде объектов недвижимости выражаются в стоимости 1 кв.м. общей площади. Это главная количественная характеристика для сегмента земельных участков. Поэтому в качестве единицы сравнения используется 1 кв.м. земельного участка.

Корректировка значения единиц сравнения для объектов-аналогов.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная (уменьшающая) корректировка вносится, если

по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная (увеличивающая) - если по данному показателю аналог ему уступает.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

При исследовании рынка недвижимости были отобраны объекты, наиболее сопоставимые по своим параметрам с оцениваемым. В данном отчете были использованы следующие корректировки.

Корректировка на фактор времени

В данном случае дата оценки 19 декабря 2017 года. В качестве объектов-аналогов использованы предложения по продаже схожих земельных участков, опубликованные в течение месяца до даты оценки. Оценщику не доступна информация о датах совершения сделок с объектами, использованными в качестве аналогов, либо об отсутствии таких сделок. Дата предложения аналогов приходится на ноябрь-декабрь 2017 г. г., что сопоставимо с датой оценки, поэтому корректировка на дату предложения составит 1,00.

Корректировка на торг

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщики используют цены предложения на сравниваемые объекты.

Учитывая назначение объекта оценки, значение скидки на торг принято в размере 13% согласно данных «Справочника рыночных корректировок. СРК-2017» под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2017г.

Корректировка на месторасположения.

Корректировка применялась к аналогам в зависимости от расстояния до МКАД на основе данных «Справочник рыночных корректировок СРК-2017» под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2017г. по уравнению зависимости стоимости от расстояния до МКАД:

$$y = 17640 x^{-0.7}$$

1.2.2.6. Московская область. Право собственности. Производственно-складское назначение ЗУ (по офортам)

Рисунок 6. Корректировка РС ЗУ на местоположение в Московской области

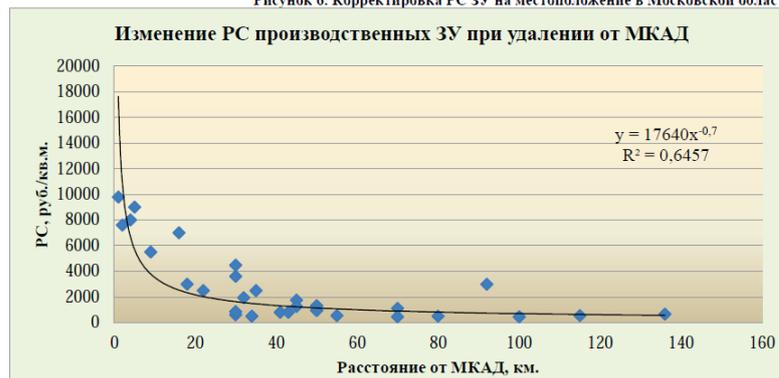


Таблица 22

Показатели	Объект оценки	Объект -аналог № 1	Объект -аналог № 2	Объект -аналог № 3
Расстояние от МКАД	23	23	25	24
Уравнение зависимости $y = 17640 x^{-0,7}$	1964,668	1964,668	1853,278	1907,000
Корректировка на удаленность от МКАД		1	1,06	1,03

Корректировка на площадь

Корректировка на площадь применялась к аналогу №2 согласно данных «Справочник оценщика недвижимости-2016» Том 3. Земельные участки Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2016., стр.176, табл.54.

Матрицы коэффициентов

Таблица 52

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га	аналог					
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10	
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Корректировка на наличие коммуникаций

Объект оценки имеет все необходимые коммуникации (электроснабжение, отопление, водоснабжение), аналоги №1, №3 не обеспечены коммуникациями, аналог №2 не обеспечен газом (свет 100 кВт, вода - скважина, газ по границе (10 м)). Поэтому к аналогам №1, №3 применена корректировка в размере (1,09x1,09x1,08), а к аналогу №2 в размере 1,09 как минимальное значение корректировок согласно данных «Справочник оценщика недвижимости-2016» Том 3. Земельные участки Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2016., стр.216, табл.62.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 62

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,09	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,09	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,08	1,21

По остальным параметрам аналоги сопоставимы с объектом оценки, поэтому другие корректировки не вводились.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Для определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо определить весовой коэффициент скорректированной стоимости объектов-аналогов в стоимости объекта оценки/

Применим математический способ расчета весовых коэффициентов. При этом предпочтение отдается (присваивается наибольший вес) тем аналогам, которые наиболее близки по своим характеристикам к объекту оценки. В качестве весов рекомендуется использовать величины, обратные количеству ненулевых поправок по каждому аналогу. При этом исходят из следующего предположения: чем меньше внесенных поправок по аналогу, тем ближе он по своим характеристикам к объекту оценки и тем больший вес следует ему присвоить.

Производить расчет предлагается по следующей формуле⁸:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{p_i}}$$

где,

d_i – удельный вес i -го аналога;

p_i – количество внесенных поправок;

n – количество объектов – аналогов.

Процесс корректировок и выведения рыночной стоимости оцениваемого участка сравнительным подходом приведен ниже:

Определение стоимости 1 кв.м. земельного участка

Таблица 23

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая стоимость, руб.		4 500 000	42 500 000	6 000 000
Площадь, кв.м.	до 1 га	2 260	23 200	3 000
Стоимость за 1 кв. м., руб.		1991,15	1831,90	2000,00
Корректировка на торг, доли	13,00%	0,87	0,87	0,87
Корректировка на имущественные права		1	1	1
Корректировка на местоположение		1	1,06	1,03
Корректировка на Размер (площадь)		1	1,06	1
Корректировка на наличие коммуникаций		1,283148	1,09	1,283148
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2222,80	1952,10	2300,19
Количество корректировок		2	4	3
Весовой коэффициент		0,46	0,23	0,31
Средневзвешенная стоимость единицы площади, руб./кв.м.		2184,14		

Стоимость объектов оценки, полученная Сравнительным подходом:

Таблица 24

Объекты оценки	Площадь объекта	Стоимость, рассчитанная Сравнительным подходом, руб./кв.м.	Стоимость, рассчитанная Сравнительным подходом, руб.
Нежилое помещение площадью 1211,3 кв.м., расположенное по адресу Московская обл, г Жуковский, ул Га-стелло, дом 1, кадастровый номер 50:52:0010212:1137	1211,3	24159	29 263 797
Нежилое помещение площадью 6887,9 кв.м., расположенное по адресу Московская обл, г Жуковский, ул Га-стелло, дом 1, кадастровый номер 50:52:0010212:1129	6887,9	15449	106 411 167

⁸ Учебно – практическое пособие, стр. 236 - 237 (Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости, серия Строительный бизнес, В.Д. Ардзинов, В.Т. Александров – Спб.)

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Объекты недвижимости способны генерировать денежный поток как в виде доходов от сдачи в аренду объекта, так и в составе действующего бизнеса собственника. Заказчик не предоставил показатели финансовой деятельности по доходам и расходам. Поэтому в рамках доходного подхода использовались рыночные данные о сдаче в аренду сопоставимых по конструктиву и местоположению объектах недвижимости.

Расчет стоимости может быть осуществлен с использованием метода прямой капитализации доходов или в результате анализа дисконтированных потоков. В зависимости от конкретных обстоятельств может быть применен один из этих методов.

Установление периода прогнозирования

Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов.

В настоящем отчете применен метод прямой капитализации дохода для расчета стоимости доходным подходом оцениваемого объекта. Данный метод применяем с допущениями: потоки доходов стабильны длительный период (срок полезного использования объекта), не предполагается значительная реконструкция объектов ("Оценка недвижимости" под ред. д.э.н., профессора А.Г.Грязновой, д. э. н., профессора М.А.Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2007).

Определение коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации – это параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта. При этом учитывается как сама чистая прибыль, получаемая от эксплуатации оцениваемого объекта, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта. Коэффициент капитализации, учитывающий эти две составляющие, называется *общим коэффициентом капитализации или ставкой капитализации чистого дохода*. При этом чистый доход, используемый для капитализации, определяется за определенный период, как правило, за год. Таким образом, общий коэффициент капитализации, (или полная ставка капитализации) выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его рыночной стоимостью.

Наиболее распространенными методами расчета ставки капитализации являются: *метод рыночной экстракции и методом суммирования (кумулятивного построения)*.

Для расчёта общего коэффициента капитализации (для единого объекта недвижимости) применён метод рыночной экстракции.

Расчет коэффициента методом рыночной экстракции

Метод рыночной экстракции основан на статистической обработке рыночной информации о величинах чистого операционного дохода и цен продажи аналогичных объектов, максимально близких по своим характеристикам к объекту оценки. Данный метод является наиболее надежным и доказательным из вышеперечисленных методов, поскольку отражает процессы, непосредственно происходящие на рынке недвижимости.

Основываясь на рыночных данных по ценам продаж и значений ЧОД сопоставимых объектов недвижимости, можно вычислить коэффициент капитализации по следующей формуле:

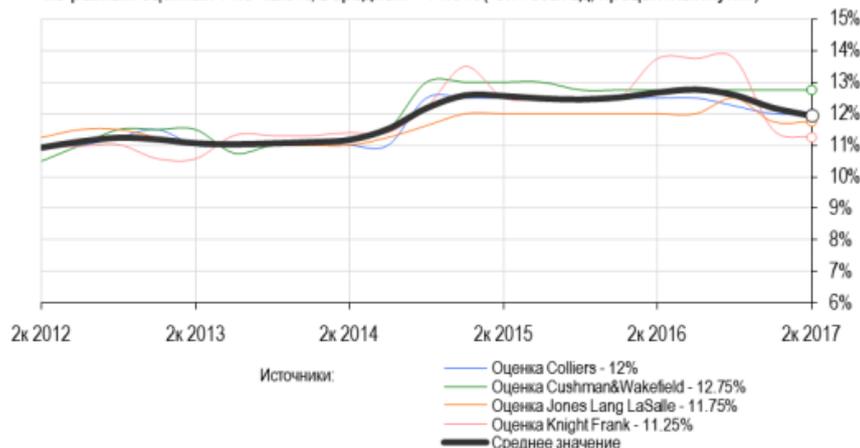
$$R_k = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \frac{NOY}{V_i}$$

где NOY – чистый операционный доход i-го объекта-аналога
Vi – цена продажи i-го объекта-аналога

Для расчета ставки капитализации методом рыночной экстракции Оценщиком использовались данные результатов статистической обработки информации нескольких источников. Значение ставки капитализации было принято как усредненное значение всех показателей. В качестве источников данных о величинах был использован следующий материал:

Источник: http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2017_2q.pdf

Ставки капитализации для складской недвижимости Московского региона:
по разным оценкам 11.3-12.8%, в среднем – 11.9% (-0.7% за год, процентный пункт)



Источник:

https://yandex.ru/clck/jsreidir?bu=uniq1513245855204224896&from=yandex.ru%3Bsearch%2F%3Bweb%3B%3B&text=&etext=1635.0mZkFmry2R1aRjKwfl5RICMTgc0ToHsOD1Jz8PJ74qT79ryCCtgEkxDI3WIUH0yrA5Ej8SXhFuuGlcSbBVxB-Fz1vSTCh_xjU6LoX-SHLbxZOnRh7e45-P0ZKbtRFskdLoDTneum9jbpdyCwt15wg.cb8c4996d0bd212f01ac0574ffff9de521e5b263&uuiid=&state=PEtFfuTeVD5kpHnK9lio9T6U0-imFY5IshTlYWJN7W-V64A9Yd8Kv-PJgis4UdqY898U4_M9m96KRB1_I_vT5RxaeVvm1dCnGQPLiSO4ttI,&&cst=AiuY0DBWfJ4CiF6OxvZkNOGHxZv_4rRAFOK2wigaqLyJrEjGr4ZIKJs-vcqPbDxdyIjZzekncN_frTaOpvBHS3cbPIWRh-bWWZC9Ic-_jjc0De6eJdRoILuynA4rRGyZRjIM0uW8t4rcMjwngy1_NFXOdMI7JeWjwghL-eM1qhMet4rrwaGCbpa3pSCA8bFwEgEd8w4Yd19p4GSq2ndthQU_VNwa3iotJpf0dnBTmJekH40AR8h5MsF_Kj9rO_LyJae3woFCgMU4ofZlimBxGdaabFr_b8AIXNMcgR2ON2OBBNwirfw4EUCyN07MNjCbWENB0b_mVy5WK_XtZN4kPBsHEOIF6Lpu2NYo177ntgdVJmQohNmMjNoJKkDmFCyxbIDd57tB0XaFYya_7oXfgfEt1ponlaPVB1-mP_re81jl5MgGyOXaX--VW5T7vXwnMoOqsd_CFKQL5E8Xzk3sTRZMU5F8XPJPkoKGm2jLaBJCMA9mnwbtcAcxIIY5wlQX9fvPfrRpQjiYWX6XXAmsF61xkJ66NLeOvF3mbW_py9vexHlsAat1rw_UpjRYH9-NNsHJ8WeFnXMgslvJh9XAWPSxi2glMBuIUWf1BfTBaS9eHaUM604zFEwmReBadG3MyL0shGs7xKZGU3qQotk3jK2nb5IQRxAqOEUiW8ubaWno6TAFIdUUpCIRn0MILsa_mSCWMIH86k8,&data=UINrNmk5WktYeY4cHFySjRXSWhXQmROUudOXzNRVDdZUUhWQ0JKUU9JcU1mTjNHWHpET09TbIVvaKJJaldlcnZmUjBweXBnrjFSYlhEYW9ndkJoZVziUVp5UHFoOGhYODZDYWhnUDM1Zm8zX3FVTEVCYINQcHV5bV9TdFRVQWFKbFZJSUV1cGFNeXN5U1Awd2ptMEt4cjhLOFg1ZkUwaE5kTTNJYi04ZF93LA.,&sign=ac31a226224a83bf9f709c4615cb5c2b&keyno=0&b64e=2&ref=orjY4mGPRjk5boDnW0uvlrrd71vZw9kpVBuY8nmgRESNKpXMMwzbN6XLAap-CMHYvnmlylcA3hRpMYmImz5V-bKhlZf4jTwsQCXQKq6zwV-zemxxPNNJWtpJghNQWRkC5bOp9vsIf40-rLUXdvnXi-mgpDKXmuAUzFfGY6iczsmohtg8wkJM_c_YS0UchViX3gM72qqp-hhY6F47qS7HhLJ3C7wtksFlipwdQyQZL_yorhwYJftSsRfoRgKKaCiti1Z4-Pzo03TiHZvq43EkR0QbXqAKUHi35QiLvojhwRmON5zRJCvfCqGSTCILoBS90efEk_6JsFGDhckAJtuDrRgqKgGU9xlAVE6ROdGw,&l10n=ru&cts=1513247182933&mc=2.8064985287918307



Источник: http://www.arendator.ru/articles/157353-obzor_rynka_investicij_moskvy_3-j_kvartal_2017_g/
Обзор рынка инвестиций Москвы. 3-й квартал 2017 г.

СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА	
Ключевая ставка ЦБ РФ	8,5%
Динамика показателя по сравнению со 2Q 2017 г.	-0,5 п.п. ↓
Общий объем инвестиций за 3Q 2017 г., в том числе:	957 млн. USD (56 423 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению со 2Q 2017 г.	-29% (-27%) ↓
▪ Объем инвестиций в коммерческую недвижимость за 3Q 2017 г.	423 USD млн. (24 936 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению со 2Q 2017 г.	-63% (-62%) ↓
▪ Объем инвестиций в земельные участки за 3Q 2017г.	534 USD млн. (31 487 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению со 2Q 2017 г.	+153% (+161%) ↑
Ставки капитализации	
• В сегменте офисной недвижимости	10,8%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 1Q 2017 г.	0%
• В сегменте торговой недвижимости	11,1%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 1Q 2017 г.	0%
• В сегменте складской и производственной недвижимости	12,7%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 1Q 2017г.	0%

Среднее значение ставки капитализации составило – 12,2%.

Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования (расчет ПВД, ДВД)

Объект способен приносить стабильный доход, при его оптимальном использовании в соответствии с НЭИ. Прогнозирование будущих доходов и расходов в настоящем отчете соответствует наиболее эффективному использованию объекта недвижимости.

Заключение о способности объекта оценки приносить поток доходов в период после прогнозирования

Принимая во внимание факт, что объект не требует финансовых вложений на переустройство и реконструкцию, т.к. эффективно используется в текущем состоянии и приносит доход, значительных изменений в структуре денежных потоков не ожидается, очевидно, что в будущем объект так же будет доходным.

Потенциальный валовой доход – это доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости без учета всех потерь и расходов. При расчете потенциального валового дохода обычно используются рыночные данные, полученные с самого объекта или с его аналогов, а также прогнозы оценщиков относительно изменений арендных ставок и других источников дохода.

Чистый операционный (эксплуатационный) доход - действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению)

В данном отчете потенциальный валовой доход рассчитан для объектов оценки исходя из их особенностей.

Определение арендной ставки представлено в следующей таблице.

Таблица 25

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	Московская область, Жуковский, Быковское ш, д.1	Московская область, Жуковский, Лацкова ул, д.1	Московская область, Жуковский, ул Жуковского, 28	Московская область, Жуковский, Кимовская ул, д.1
Расстояние от центра Москвы, км	23	23	23	23
Источник информации	https://www.avito.ru/zhukovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pl_2504_m2_pod_proizvodstvo_teplyy_1052675814	https://www.avito.ru/zhukovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pl_840_m2_pod_proizvodstvo_teplyy_sklad_909712798	https://www.avito.ru/zhukovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1600_m_1058914680	https://www.avito.ru/zhukovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pl_1025_m2_pod_proizvodstvo_teplyy_1023421741
Дата предложения	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017
Контакты	8 495 369-67-24	8 495 369-67-24	8 958 498-09-31	8 495 369-67-24
Описание	<p>Сдается отопляемое производственно-складское помещение на территории комплекса 2504 кв. Рабочая высота потолка-6 метров. Пол-бетон. Большие ворота под еврофуру. Помещение с окнами. Внутри имеется 389 кв административно-бытовых площадей. Мощности без ограничений. Хорошая транспортная доступность, 10 минут пешком до жд станции. Прямая аренда</p> <p>Возможен долгосрочный договор. На территории есть столовая. Ставка аренды включает НДС</p>	<p>Лот №163634 Без Комиссии от Собственника! □ Аренда помещения пл. 840 м2 под производство, теплый склад Жуковский Новорязанское шоссе .</p> <p>Сдается отопляемое производственно-складское помещение в г.Жуковский. 840 кв(по полу 700 кв, остальное бытовые помещения). Потолки-9 метров. Ворота 4X4.5. Имеется действующая кран-балка на 5 тонн. Пол-промышленная плитка. Мощности до 50 кВт.</p> <p>Имеется большая площадка для стоянки машин. 12 мин пешком до жд станции. Территория расположена рядом с основной транспортной</p>	<p>Сдаётся в аренду отдельно стоящее производственное здание (пищевое производство) (1 600 м2) отопляемое. БЕЗ КОМИССИИ! ОТ СОБСТВЕННИКА! Возможно деление помещения. Возможна аренда 1 000 м2 и более мелкой площади. 22 км от МКАД по Новорязанскому или Рязанскому шоссе . Окраина г. Жуковский. Располагается ПИЩЕВОЕ ПРОИЗВОДСТВО, так же возможно швейный цех или другое промышленное производство. Помещение изначально было столовой.</p> <p>Площадь всего здания: 3 287 м кв.</p> <p>Высота потолка: больше 4 метров</p> <p>На стенах плитка, покраска. Пол - плитка, бетон, анти-пыль. На полу сливы.</p> <p>Наличие вспомогательных и сервисных помещений. Два отдельных входа в здание.</p> <p>Раздевалка, комната для отдыха и приёма пищи, ремонтные мастерские, туалеты и т.д. Склад. Пандус. Холодный склад. Помещение под холодильник.</p> <p>Наличие необходимой инфраструктуры. Электрическая мощность, водопровод, теплосеть, канализация.</p> <p>Коммунальные платежи по счётчику.</p>	<p>Лот №208912 Без Комиссии от Собственника! □ Аренда помещения пл. 1025 м2 под производство, теплый склад Жуковский Новорязанское шоссе .</p> <p>Сдается производственно-складское отопляемое помещение на охраняемой территории. 1025 кв. Состоит из производственной части 825 кв и бытовой части 200 кв. Потолки-6 метров. Пол-ровный бетон. Ворота 4X3 метра. Мощности до 200 кВт. 20 минут пешком от жд станции. Заезд со стороны Егорьевского шоссе. Прямая долгосрочная аренда</p> <p>Бытовая часть 200 кв состоит из душевых, раздевалок и кабинетов и имеет отдельный вход с улицы.</p> <p>Стоимость аренды: 2492 руб/м2/год (212818 руб в месяц) НДС оплачивается дополнительно.</p> <p>В цену не включено: затраты на</p>

	Стоимость аренды: 2628 руб/м2/год (548193 руб в месяц) НДС оплачивается дополнительно.	артерией города. Идеально под производство, ремзону, склад. В цену включено: эксплуатационные расходы. В цену не включено: затраты на электричество, коммунальные расходы, уборка.	Удобная транспортная доступность с Новорязанского шоссе или Рязанского шоссе. 5 минут пешком до ж./д. станции. Аренда прямая, долгосрочная. ЦЕНА помещения 250 р.м2.мес. без НДС и коммунальных платежей. Торг! Есть другие помещения. Звоните!	электричество, коммунальные расходы, уборка, эксплуатационные расходы. ☎ Конт. лицо: Сергей Борисович, доб. 220, ЛОТ №208912
Арендная ставка, руб. в мес.	548 376	210 000	400 000	212 858
Площадь, кв.м	2 504	840	1 600	1 025
Арендная ставка за кв.м., руб. в мес. без НДС	219		250	208
Арендная ставка за кв.м., руб. в мес. с НДС	258	250	295	245
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Наличие отопления	отапливаемое	отапливаемое	отапливаемое	отапливаемое
Состояние	хорошее	удовлетворительное	хорошее	хорошее
Поправка на торг	0,91	0,91	0,91	0,91
Поправка на состояние	0,85	1,00	0,85	0,85
Итоговая корректировка	0,778	0,910	0,778	0,778
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м.	201	228	229	191
Количество корректировок	2	1	2	2
Весовой коэффициент	0,20	0,40	0,20	0,20
Средневзвешенная стоимость, руб./ м²	215			

Применяемые корректировки

Корректировка на торг - отражает величину разницы между ценой предложения и ценой фактической сделки, установившейся в ходе торгов между продавцом и покупателем. Поправка на торг для производственно-складских объектов составляет в среднем 9% («Справочник рыночных корректировок СРК-2017» под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2017г.).

Корректировка на фактор времени продажи

В данном случае дата оценки 19 декабря 2017 года. В качестве объектов-аналогов использованы предложения по продаже схожих объектов недвижимости, опубликованные в течение месяца до даты оценки. Оценщику не доступна информация о датах совершения сделок с объектами, использованными в качестве аналогов, либо об отсутствии таких сделок. Дата предложения аналогов приходится на ноябрь - декабрь 2017 г., что сопоставимо с датой оценки, поэтому корректировка на дату предложения составит 1,00.

Корректировка на состояние здания.

Объект оценки находится в удовлетворительном состоянии, может эксплуатироваться. Аналогии № 1, №3, №4 находятся в хорошем состоянии, поэтому к ним применена корректировка на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017г. в размере 0,85 (1/1,17).

Корректировка на местоположение не применялась поскольку расположение всех аналогов сопоставимо с объектом оценки – все расположены в г.Жуковский.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Для определения рыночной стоимости арендной ставки объекта оценки необходимо определить весовой коэффициент скорректированной стоимости объектов-аналогов в стоимости объекта оценки.

Применим математический способ расчета весовых коэффициентов. При этом предпочтение отдается (присваивается наибольший вес) тем аналогам, которые наиболее близки по своим характеристикам к объекту оценки. В качестве весов рекомендуется использовать величины, обратные количеству ненулевых поправок по каждому аналогу. При этом исходят из следующего предположения: чем меньше внесенных поправок по аналогу, тем ближе он по своим характеристикам к объекту оценки и тем больший вес следует ему присвоить.

Производить расчет предлагается по следующей формуле⁹:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{p_i}}$$

где,

d_i – удельный вес i -го аналога;

p_i – количество внесенных поправок;

n – количество объектов – аналогов.

Для определения арендной ставки офисных помещений арендная ставка производственно-складского назначения были скорректирована следующим образом:

Корректировка на функциональное назначение частей производственно-складского комплекса

Объектом оценки является административно-офисные помещения, расположенные в производственно-складском комплексе, аналогами являются производственно-складские объекты. Поэтому к аналогам применена корректировка на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017г. из расчета коэффициента отношения удельной цены административно-

⁹ Учебно – практическое пособие, стр. 236 - 237 (Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости, серия Строительный бизнес, В.Д. Ардзинов, В.Т. Александров – Спб.)

офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса, равному 1,51.

Корректировка на состояние.

Объект оценки находится в хорошем состоянии. Рассчитанное значение арендной ставки было определено для удовлетворительного состояния объектов, поэтому применена корректировка на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017г. в размере 1,17.

Таблица 26

Назначение частей производственно-складского комплекса	Арендная ставка производственно-складских площадей, руб./кв.м.	Коэффициент на функциональное назначение	Корректировка на состояние	Арендная ставка частей производственно-складского комплекса, руб./кв.м.
Производственно-складские	215			215
Офисные	215	1,51	1,17	380

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

$$\text{ПВД} = S \times \text{Сап},$$

где S – общая площадь оцениваемого объекта, кв.м.

Сап – ставка арендной платы, руб. за 1 кв.м. в год.

Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход - потенциальный валовой доход с учётом потерь от недоиспользования объекта оценки, неплатежей, а также дополнительных видов доходов.

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

Расчет поправки на недозагрузку проводился исходя из следующих предположений:

- типичный срок аренды для коммерческих помещений составляет 1 год.

Как правило, арендаторы и арендодатели заключают краткосрочные договора аренды (на год), поскольку долгосрочный договор аренды заключенный на срок более года, обязательно должен быть зарегистрирован компетентными государственными органами в соответствии с требованиями, изложенными в ч. 2 ст. 651 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), в любом случае подготовка документации и сам процесс регистрации весьма трудоемки и требуют определенных временных и денежных затрат.

- учитывая особенности и площадь оцениваемых помещений, срок, необходимый для смены арендаторов («выселения» старых и «вселения» новых), принимается равным 0,3 месяца (неделя);

- потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов, не прогнозируются.

Потери при сборе арендной платы рассчитываются как процент от потенциального валового дохода.

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

Потери от недозагрузки площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Согласно данным, приведенным в «Справочнике оценщика недвижимости-2017 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г. процента недозагрузки составляет 14,7%.

**Границы расширенного интервала значений процента
недозагрузки при сдаче в аренду**

Таблица 10

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,7%	8,3% 21,0%

Определение расходов

Операционными расходами (ОР) называют текущие расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости, т.е. расходы на операционную деятельность, откуда и пошло их наименование. Они подразделяются на постоянные и переменные.

К постоянным операционным расходам относятся те виды расходов, которые не зависят от формы эксплуатации недвижимости или ее результатов. В большинстве случаев к постоянным расходам относят земельные платежи (земельный налог или арендную плату за земельный участок), налог на имущество (на здания и сооружения, находящиеся на участке), затраты на страхование, ежегодные амортизационные отчисления. Отметим, что налоговые отчисления, связанные с операционной деятельностью (налог на добавленную стоимость, налог на прибыль), не входят в состав операционных расходов при оценке недвижимости. Даже не имея точных сведений от заказчика о величине постоянных операционных расходов, точное вычисление их в процессе оценки не представляет сложности.

Переменные операционные расходы напрямую зависят от эксплуатации недвижимости. В них включают: платежи за коммунальные услуги, затраты на управление, на охрану объекта, его уборку и т.п.

Рассчитанные же по данным конкретного Заказчика, операционные расходы скорее характеризуют качество управления, бухгалтерского учета и распределение затрат собственником между объектами. Тем не менее, усредненные, такие данные могут дать представление о доле операционных затрат, характерной для российской недвижимости.

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

Расходы на содержание объекта определялись на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 г., среднее значение расходов на содержание универсальных производственно-складских объектов составляет 13%.

**Границы расширенного интервала значений расходов
на содержание объекта в процентах от потенциального
валового дохода**

Таблица 31

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
		8,2%	17,7%
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,0%	8,2%	17,7%

Расчет стоимости доходным подходом

Расчет стоимости объекта оценки проводился по формуле:

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

где: V – стоимость оцениваемого объекта;
I – доход, приходящийся на оцениваемый объект;
R – ставка капитализации.

Расчет рыночной стоимости объект оценки методом капитализации

Таблица 27

Наименование показателя	Единица измерения	Объект оценки	Объект оценки
Общая площадь	кв.м.	1 211,30	6 887,90
Арендная плата в мес.	руб./кв.м.	380,00	215,00
Арендная плата, руб./мес.	руб./кв.м.	460 294,00	1 480 898,50
Потенциальный валовой доход	руб./кв.м.	5 523 528	17 770 782
Недозагрузка	руб.	811 959	2 612 305
Действительный доход	21,8%	4 711 569	15 158 477
Операционные расходы	руб.	718 059	2 310 202
Чистый операционный доход	13 %	3 993 511	12 848 275
Ставка капитализации	руб.	12,20%	12,20%
Стоимость по доходному подходу	%	32 733 695	105 313 733

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Расчет рыночной стоимости объектов оценки производился Сравнительным и Доходным подходами.

Таблица 28

Объекты оценки	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.
Нежилое помещение площадью 1211,3 кв.м., расположенное по адресу Московская обл, г Жуковский, ул Га-стелло, дом 1, кадастровый номер 50:52:0010212:1137	не применялся	29 263 796,70	32 733 695
Нежилое помещение площадью 6887,9 кв.м., расположенное по адресу Московская обл, г Жуковский, ул Га-стелло, дом 1, кадастровый номер 50:52:0010212:1129	не применялся	106 411 167,10	105 313 733

Преимущества каждого подхода к оценке определяются по следующим критериям:

- применимость подхода к оценке данного объекта согласно утвердившимся в России и мире принципам и стандартам оценки
- адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводился анализ
- способность подхода отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения
- действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)
- способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта (местоположение, технические характеристики, назначение, потенциальная доходность и пр.)

Затратный подход не применялся.

Сравнительный подход: сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта. При согласовании сравнительному подходу присвоен вес равный 0,7.

Доходный подход стоимость, согласно этому подходу, измеряется способностью объекта создавать доход. При использовании доходного подхода выгоды от эксплуатации Объекта сопоставляются со всеми существующими и возможными издержками, связанными как с правом владения (собственность, аренда, пользование и прочее), так и непосредственно с присущими в индивидуальном порядке каждому объекту экономико-эксплуатационными особенностями и характеристиками.

Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Кроме того, данный подход основывается на данных о рыночных арендных ставках, что придает результатам, полученным с его применением, большую достоверность. К недостаткам данного подхода следует отнести то, что он учитывает будущие доходы от владения имуществом, т.е. основан на прогнозных данных, которые невозможно оценить точно (например, данные о загрузке объекта, данные о доходах и расходах, изменение налогового законодательства и пр.). При согласовании результатов оценки доходному подходу придается вес 0,3.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки дал следующие результаты:

Таблица 29

Объекты оценки	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб.	уд. вес	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	уд. вес	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.	уд. вес	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое помещение площадью 1211,3 кв.м., расположенное по адресу Московская обл, г Жуковский, ул Гастелло, дом 1, кадастровый номер 50:52:0010212:1137	не применялся	0	29 263 797	0,7	32 733 695	0,3	30 304 766
Нежилое помещение площадью 6887,9 кв.м., расположенное по адресу Московская обл, г Жуковский, ул Гастелло, дом 1, кадастровый номер 50:52:0010212:1129	не применялся	0	106 411 167	0,7	105 313 733	0,3	106 081 937

9. ОБЩИЕ ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ

По результатам произведенных расчетов можно сделать вывод, что на дату оценки итоговая рыночная стоимость объектов оценки с учетом НДС и округления составляет:

Таблица 30. Результаты оценки

Наименование	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб. округленно
Нежилое помещение площадью 1211,3 кв.м., расположенное по адресу Московская обл, г Жуковский, ул Гастелло, дом 1, кадастровый номер 50:52:0010212:1137	30 305 000
Нежилое помещение площадью 6887,9 кв.м., расположенное по адресу Московская обл, г Жуковский, ул Гастелло, дом 1, кадастровый номер 50:52:0010212:1129	106 082 000

Приложения

Материалы интернет-сайтов, использованные в отчете

Аналоги для сравнительного подхода

https://www.avito.ru/odintovo/kommercheskaya_nedvizhimost/imuschestvennyy_kompleks_9000_m_v_odintovo_790202028

★ **Имущественный комплекс, 9000 м² в Одинцово**

№ 790202028, размещено 15 ноября в 09:56 +2

300 000 000 ₽











8 966 165-90-87

Написать сообщение

Московский Индустриальный Банк
Агентство

Контактное лицо
Контактное лицо

Адрес
Московская область, Одинцово,
Одинцовский район, с. Акулово

Московский Индустриальный Банк

Реализация залогового имущества от
собственника





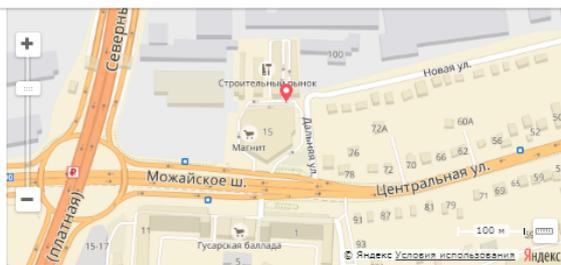
27 объявлений агентства

dyson supersonic

Фен для волос, продуманный иначе

Площадь: 9000 м²

★ Имущественный комплекс, 9000 м² в Од... 300 000 000 ₽ Контактное лицо 8 966 165-90-87 Написать сообщение



Реализуется имущественный комплекс по адресу: Одинцовский район, Дубковская пл/а с. Акулово, Можайское шоссе, промзона, строен. 3. Площадка расположена в 13-ти километрах от МКАД по Минскому шоссе и имеет площадь 1,6 га. Имеет 10 объектов недвижимого имущества.

Состав актива:

- 1) Здание Административно-бытовой корпус, цех технического обслуживания, склад мет. проката, 2-этажное, общей площадью 6103,40 кв.м, лит. 3,31,32;
- 2) Здание: склад баллонов, общая площадь 56,20 кв.м., лит Л;
- 3) Здание: склад GSM, общая площадь 68,90 кв.м, лит И;
- 4) Здание: трансформаторная подстанция, общая площадь 34,20 кв.м., лит В;
- 5) Очистные сооружения, общая площадь 170,50 кв.м., лит К, объект № 5;
- 6) Здание: насосная станция, общая площадь 146,90 кв.м., лит Ж, объект № 2
- 7) Забор длина 438 п.м.;
- 8) Здание-котельная 61,2 кв.м.;
- 9) Здание-насосная 10,9;
- 10) Нежилое здание 2613,3;
- 11) Земельный участок (земли промышленности, энергетики, транспорта, связи и т.д.) для строительства базы по обслуживанию строительной техники 16410кв.м.

Более подробная информация при заинтересованности.



Объявление закрыто Google

Не показывать это
объявление

Реклама от Google

realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-ramenskoe-transportnyy-proezd-107378816/

Продаю производство, Раменское, Транспортный проезд, 4 [показать на карте](#)



140 000 000 руб.

S 5000 м²

[подписаться на похожие](#)

[следить за ценой](#)

Эксклюзив! Продажа земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 2,45 Га. На участке расположено 2-этажное административное здание. Общая площадь построек на территории 3000 кв.м., из них 750 кв.м. административное здание. На территории стоит два ангара по 700 и 900 кв.м. Мощность электричества 250 кВт. Есть возможность увеличения до 500 кВт. Две городские телефонные линии, Раменские и Московские АТС.

ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТУ

нет отдельных санузлов

нет совмещенных санузлов

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЗДАНИЮ

5000 м² общая площадь

2 этажность

хорошее состояние

нет лифта

нжф тип строения

вход/пропуск вход

ИНФРАСТРУКТУРА

есть электричество

есть водоснабжение

есть газ

есть канализация

есть отопление



[Все фото \(9\)](#)

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ



менеджер компании **PRO**

Частный маклер

+7 (925) 772-05-80

+7 (925) 301-08-90

+7 (495) 772-05-80

[ОБЪЕКТЫ \(9\)](#) [ОТЗЫВЫ \(0\)](#) [ОТВЕТЫ \(1\)](#) [БЛОГ \(0\)](#)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ*

Текст



Спецпредложения

Москва и область

[Все | Новостройки](#) | [Коммерческая](#)

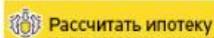
<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ramenskoe-155656482>

205 000 000 РУБ.

Склад на продажу

Раменское, Раменское, Московская область

Раменское



★ В избранное

🔔 Получать похожие объявления



1 из 6



Алгоритм Эстейт

Размещает объявления: 3 года 10 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 28
Открыть другие объекты в аренду: 84
Всего за 3 месяца: 13

8 925 085-74-98

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



Продажа производственных площадей

mkad150.ru

Продажа здания во Владимирской области под производство

Информация

205 000 000 РУБ.

Склад на продажу

Раменское, Раменское, Московская область

Раменское

🔔 Включить автопоиск

★ В избранное

Связаться с владельцем

8 925 085-74-98

Склад-производство 6000м² 2 Мвт Площадка 2.5 Га

В базе нашей компании находится большое число объектов. Если этот не удовлетворяет вашим требованиям, то мы предложим другие. Звоните.

- Складской комплекс класса «В»
- Расположение: Московская область, Юго-восток, 35 км. от МКАД
- Ближайшая магистраль: Новорязанское, Егорьевское шоссе.
- Площадь: 6000 м².
- Отопление: температурный режим. Отопление осуществляется от собственной котельной.
- Пол: антипыль. Нагрузка на пол 6 т/м².
- Высота потолка: 9 м.
- Большая огороженная территория 4 Га (из них 2,5 га открытая площадка).
- Оборудованные доки.
- Шаг колонн 6 x 32 м.
- Капитальное строение.
- Система вытяжной вентиляции.
- Оптико-волоконные телекоммуникации.
- Электрическая мощность до 2000 кВт.
- Автономное водоснабжение - собственная скважина.
- КПП с современной системой пропуска и возможностью контроля учета рабочего времени сотрудников. Система видеонаблюдения.
- Стоимость: 205 млн. руб.

Продажа производственных площадей

mkad150.ru

Продажа здания во Владимирской области под производство

Информация

Фотографии

Планы

Адрес и телефон

Яндекс Директ



Аналоги для Доходного подхода

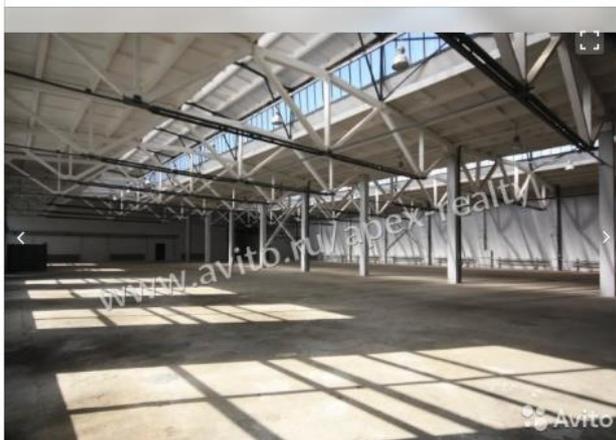
https://www.avito.ru/zhukovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pl_2504_m2_pod_proizvodstvo_teplyy_1052675814

★ Аренда пл. 2504 м2 под производство, теплый

№ 1052675814, размещено 25 ноября в 06:56 664 (+6)

548 376 ₺ в месяц

Залог 1 096 752 ₺, без комиссии



8 495 369-67-24

Написать сообщение

Алекс Недвижимость

Агентство

На Avito с января 2013



Контактное лицо

Сергей Борисович

Адрес

Московская область, Жуковский, Бьковское ш, д.1

Алекс Недвижимость

Компания Алекс Недвижимость приглашает ознакомиться с более чем 3000 актуальными предложениями коммерческой недвижимости в Москве и Подмоскowie.



3189 объявлений агентства



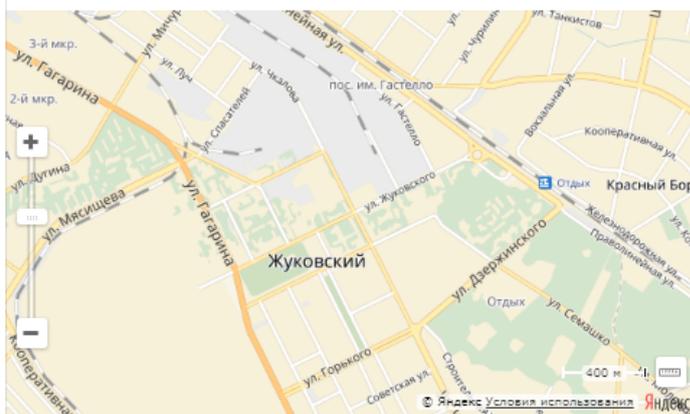
Площадь: 2504 м²

Адрес: Московская область, Жуковский, Бьковское ш, д.1

★ Аренда пл. 2504 м2 под производство, те... 548 376 ₺ в месяц Сергей Борисович

8 495 369-67-24

Скрыть карту



Лот №182596 Без Комиссии от Собственника! □ Аренда помещения пл. 2504 м2 под производство, теплый склад Жуковский Новорязанское шоссе .

Сдается отапливаемое производственно-складское помещение на территории комплекса 2504 кв. Рабочая высота потолка-6 метров. Пол-бетон. Большие ворота под еврофуру. Помещение с окнами. Внутри имеется 389 кв административно-бытовых площадей. Мощности без ограничений. Хорошая транспортная доступность, 10 минут пешком до жд станции. Прямая аренда

Возможен долгосрочный договор. На территории есть столовая. Ставка аренды включает НДС

Стоимость аренды: 2628 руб/м2/год (548193 руб в месяц) НДС оплачивается дополнительно.

☎ Конт. лицо: Сергей Борисович, доб. 220, ЛОТ №182596



https://www.avito.ru/zhukovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pl_840_m2_pod_proizvodstvo_teplyy_sklad_909712798

★ **Аренда пл. 840 м2 под производство, теплый склад**

▼ **210 000 ₺ в месяц**

Залог 210 000 ₺, без комиссии

№ 909712798, размещено 25 ноября в 06:56 Ⓞ 871 (+6)



8 495 369-67-24

Написать сообщение

Апекс Недвижимость

Агентство

На Avito с января 2013



Контактное лицо

Сергей Борисович

Адрес:

Московская область, Жуковский, Лацкова ул, д.1

Апекс Недвижимость

Компания Апекс Недвижимость приглашает ознакомиться с более чем 3000 актуальными предложениями коммерческой недвижимости в Москве и Подмоскowie.



3189 объявлений агентства

Площадь: 840 м²

Адрес: Московская область, Жуковский, Лацкова ул, д.1

Скрыть карту

https://www.avito.ru/zhukovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pl_840_m2_pod_proizvodstvo_teplyy_sklad_909712798

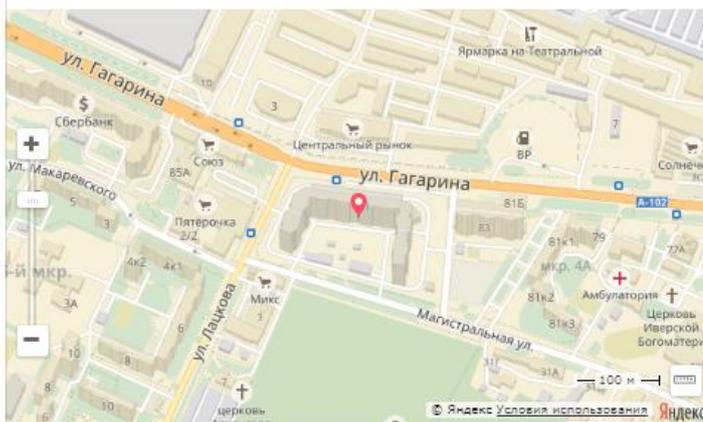
★ Аренда пл. 840 м2 под производство, теп... 210 000 ₺ в месяц Сергей Борисович

8 495 369-67-24

Адрес: Московская область, Жуковский, Лацкова ул, д.1

Скрыть карту

3189 объявлений



Лот №163634 Без Комиссии от Собственника! Аренда помещения пл. 840 м2 под производство, теплый склад Жуковский Новорязанское шоссе

Сдается отапливаемое производственно-складское помещение в г.Жуковский. 840 кв(по полу 700 кв, остальное бытовые помещения). Потолки-9 метров. Ворота 4X4.5. Имеется действующая кран-балка на 5 тонн. Пол-промышленная плитка. Мощности до 50 кВт.

Имеется большая площадка для стоянки машин. 12 мин пешком до жд станции. Территория расположена рядом с основной транспортной артерией города. Идеально под производство, ремзону, склад.

В цену включено: эксплуатационные расходы. В цену не включено: затраты на электричество, коммунальные расходы, уборка.

✉ **Конт. лицо: Сергей Борисович, доб. 220, ЛОТ №163634**



https://www.avito.ru/zhukovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1600_m_1058914680☆ Производство 1600 м²

№ 1058914680, размещено 21 ноября в 21:52 171 (+6)

▼ 250 ₪ в месяц за м²

Залог не указан

Площадь: 1600 м²

Адрес: Московская область, Жуковский, ул Жуковского, 28

8 958 498-09-31

Написать сообщение

ООО УК "Герцен Капитал"

Агентство

На Avito с декабря 2014 🌟

Контактное лицо

Сергей Медведев

Адрес

Московская область, Жуковский, ул Жуковского, 28

ООО УК "Герцен Капитал"

Современный подход на рынке
коммерческой недвижимости

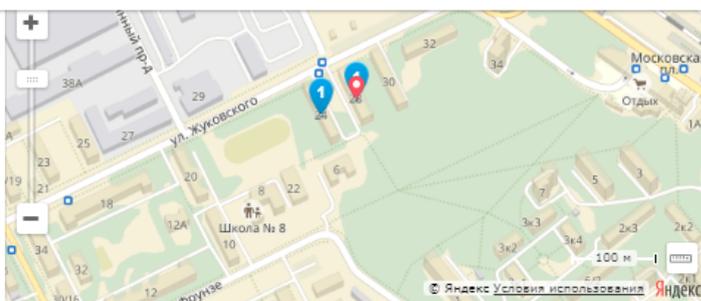
623 объявления агентства

☆ Производство 1600 м² 250 ₪ в месяц за м²

Сергей Медведев

8 958 498-09-31

Написать сообщение



Сдаётся в аренду отдельно стоящее производственное здание (пищевое производство) (1 600 м²) отапливаемое. БЕЗ КОМИССИИ! ОТ СОБСТВЕННИКА! Возможно деление помещения. Возможна аренда 1 000 м² и более мелкой площади. 22 км от МКАД по Новорязанскому или Рязанскому шоссе. Окраина г. Жуковский. Располагается ПИЩЕВОЕ ПРОИЗВОДСТВО, так же возможно швейный цех или другое промышленное производство.

Помещение изначально было столовой.

Площадь всего здания: 3 287 м кв.

Высота потолка: больше 4 метров

На стенах плитка, покраска. Пол - плитка, бетон, анти-пыль. На полу сливы.

Наличие вспомогательных и сервисных помещений. Два отдельных входа в здание.

Раздевалка, комната для отдыха и приёма пищи, ремонтные мастерские, туалеты и т.д. Склад. Пандус. Холодный склад. Помещение под холодильник.

Наличие необходимой инфраструктуры. Электрическая мощность,

водопровод, теплосеть, канализация.

Коммунальные платежи по счётчику.

Удобная транспортная доступность с Новорязанского шоссе или Рязанского шоссе. 5 минут пешком до ж/д. станции.

Аренда прямая, долгосрочная.

ЦЕНА помещения 250 р.м².мес. без НДС и коммунальных платежей. Торги!

Есть другие помещения. Звоните!

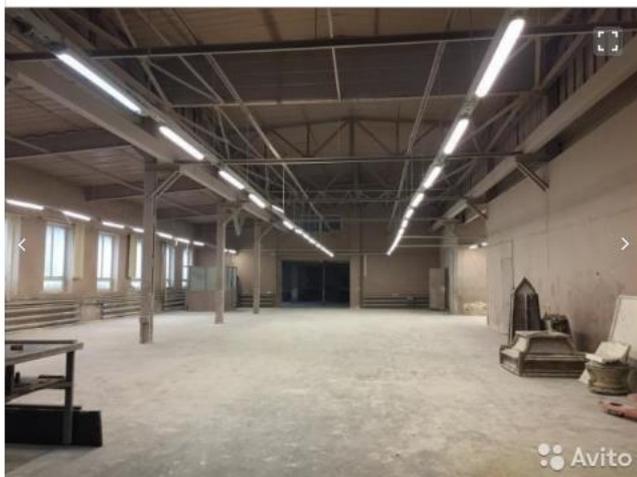
https://www.avito.ru/zhukovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pl_1025_m2_pod_proizvodstvo_teplyy_1023421741

★ **Аренда пл. 1025 м2 под производство, теплый**

▼ **212 858 Р в месяц**

Залог 212 858 Р, без комиссии

№ 1023421741, размещено 21 ноября в 06:55 📞 159 (+5)



8 495 369-67-24

Написать сообщение

Алекс Недвижимость

Агентство

На Avito с января 2013 🌟



Контактное лицо

Сергей Борисович

Адрес:

Московская область, Жуковский,
 Кимовская ул, д.1

Алекс Недвижимость

Компания Алекс Недвижимость приглашает ознакомиться с более чем 3000 актуальными предложениями коммерческой недвижимости в Москве и Подмосковье.



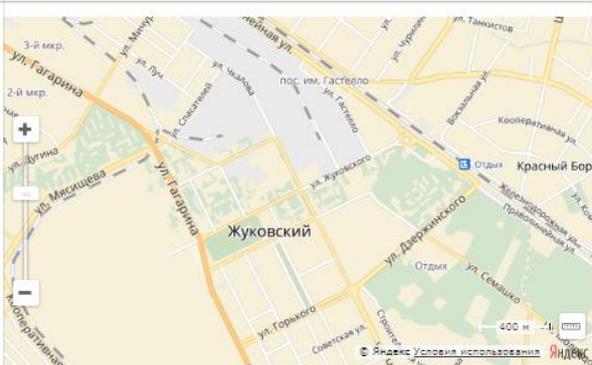
3189 объявлений агентства



Площадь: 1025 м²

Адрес: Московская область, Жуковский, Кимовская ул, д.1

★ Аренда пл. 1025 м2 под производство, те... 212 858 Р в месяц Сергей Борисович 8 495 369-67-24 Написать сообщение



Лот №208912 Без Комиссии от Собственника! □ Аренда помещения пл. 1025 м2 под производство, теплый склад Жуковский Новорязанское шоссе .

Сдается производственно-складское отопляемое помещение на охраняемой территории. 1025 кв. Состоит из производственной части 825 кв и бытовой части 200 кв. Потолки-6 метров. Пол-ровный бетон. Ворота 4X3 метра. Мощности до 200 кВт. 20 минут пешком от жд станции. Заезд со стороны Егорьевского шоссе. Прямая долгосрочная аренда

Бытовая часть 200 кв состоит из душевых, раздевалок и кабинетов и имеет отдельный вход с улицы.

Стоимость аренды: 2492 руб/м2/год (212818 руб в месяц) НДС оплачивается дополнительно. В цену не включено: затраты на электричество, коммунальные расходы, уборка, эксплуатационные расходы.

✉ Конт. лицо: Сергей Борисович, доб. 220, ЛОТ №208912



Аналоги земельных участков

https://www.avito.ru/zhukovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_22.6_sot_promnaznacheniya_1019846804

Участок 22.6 сот. (промназначения)

▼ 4 500 000 ₽



АО «ЛИИ им.М.М.Громова»

Агентство

На Avito с октября 2016

Завершено 5 объявлений



Адрес

Московская область, Жуковский, р-н

Наркомвод

✓ Спасибо, объявление скрыто.

Кадастровый номер 50:52:002****:1** проверен

[Посмотреть отчёт](#)

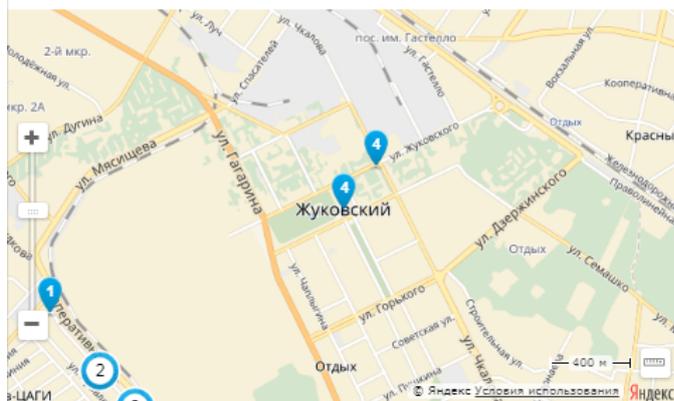
Кадастровый номер 50:52:002****:1** проверен

[Посмотреть отчёт](#)

Площадь: 22.6 сот.

Адрес: Московская область, Жуковский, р-н Наркомвод

[Скрыть карту](#)



АО «ЛИИ им. М.М. Громова» информирует о продаже земельного участка площадью 2 258,0 кв.м. с кад. №50:52:0020223:193, по адресу: РФ, МО, г.о. Жуковский: РФ, МО, г.о. Жуковский, р-н Наркомвод.

Более подробная информация об объекте, конкурсная документация размещаются на официальном сайте Общества.

В случае заинтересованности будет предоставлена вся необходимая дополнительная информация и предоставлена возможность осмотра объектов в удобное время.

Контактные лица: Утенина Карина Александровна, Калинина Анастасия Александровна, Бузаев Сергей Анатольевич.

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-zhukovskiy-193172510

42 500 000 РУБ.

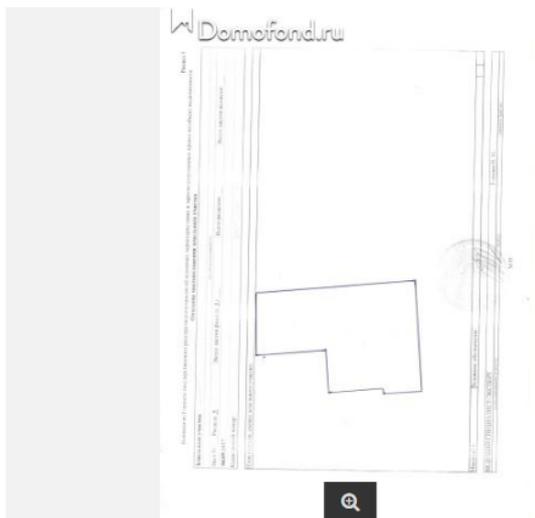
Промземли на продажу

Раменский р-н, с/п Чулковское, с.Еганово, ул.Карьерная,
Жуковский, Московская область
Жуковский

 **Рассчитать ипотеку**

 В избранное

 Получать похожие объявления



Ольга

Размещает объявления: 1 год 6 мес.
[Открыть другие объекты на продажу: 2](#)
Всего за 3 месяца: 3

8 977 510-51-40

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](#)



Акция! Земельные участки ИЖС! 

noselok52.ru

Участок 2.32 га (промназначения)

25 км от МКАД Новорязанское ш, можно Каширское ш. продаётся земельный уч-к 2,3 га на землях промышленности и т.д. вид использования вертолётные площадки, объекты инженерно-технического обеспечения, офисы, административные службы предприятий. Участок расположен в районе д.Еганово (вдоль дороги- Володарское шоссе). Отличный подъезд (асфальт). Промзона РГОК, свет 100 кВт, вода - скважина, газ по границе (10 м).

 Создать заметку  Распечатать  Получать похожие  Пожаловаться

 [Образцы документов для сделки](#) 

Информация о предложении

Цена: 42 500 000 РУБ.

Цена за сотку: 183 190 РУБ.

Тип: Участок

Тип объекта: Промземли

Площадь: 232 Сотки

Дата обновления объявления: 01/12/2017

Дата публикации объявления: 21/09/2017

Номер в каталоге: 193172510

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-zhukovskiy-184256750

6 000 000 РУБ.

Промземли на продажу

Жуковский, Московская область

Жуковский

 **Рассчитать ипотеку**

 В избранное

 Получать похожие объявления



1 из 3



ГарантЗем

Размещает объявления: 7 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 100

Всего за 3 месяца: 70

8 926 342-88-77

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



Земельные участки в Лукино ▾

nnkvadrat.ru



Участок 30 сот. (промназначения)

Продается земельный участок 30 соток между рязанками. Ближайшие крупные населенные пункты Островцы, Жуковский и Бронницы. До МКАДа 24 км. Один собственник. Без процентная рассрочка.

 Создать заметку  Распечатать  Получать похожие  Пожаловаться

 Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Цена: 6 000 000 РУБ.

Цена за сотку: 200 000 РУБ.

Тип: Участок

Тип объекта: Промземли

Площадь: 30 Соток

Дата обновления объявления: 04/12/2017

Дата публикации объявления: 01/06/2017

Номер в каталоге: 184256750

Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки

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 08.12.2017 г., поступившего на рассмотрение 08.12.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
08.12.2017 № 99/2017/43183367			
Кадастровый номер:		50:52:0010212:1137	

Номер кадастрового квартала:	50:52:0010212
Дата присвоения кадастрового номера:	25.04.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50:52:01:00630:001:0001, Инвентарный номер: 038:016-1112
Адрес:	Московская область, г.Жуковский, ул. Гастелло, д.1, адм. корпус, неж. помещения
Площадь:	1211.3
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1-3
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	20436205.69

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
08.12.2017 № 99/2017/43183367			
Кадастровый номер:		50:52:0010212:1137	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
08.12.2017 № 99/2017/43183367			
Кадастровый номер:		50:52:0010212:1137	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Усков Денис Васильевич		

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

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
08.12.2017 № 99/2017/43183367			
Кадастровый номер:		50:52:0010212:1137	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "РОССЭРНЕДВИЖИМОСТЬ", ИНН: 5013046851
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-50-52/015/2007-277 от 03.09.2007
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Ипотека, весь объект
		дата государственной регистрации:	09.06.2012
		номер государственной регистрации:	50-50-52/013/2012-260
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.06.2012 по 20.05.2017
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Восточный экспресс банк", ИНН: 2801015394
		основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залога недвижимости от 21.05.2012 №32-12/3-1, дата регистрации 09.06.2012, №50-50-52/013/2012-260
	3.1.2.	вид:	Ипотека, весь объект
		дата государственной регистрации:	13.08.2013
		номер государственной регистрации:	50-50-52/020/2013-215
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 13.08.2013 по 20.05.2013
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Восточный экспресс банк", ИНН: 2801015394
		основание государственной регистрации:	Договор по следующей ипотеке (залога недвижимости) от 18.07.2013 №24-13/3, дата регистрации 13.08.2013, №50-50-52/020/2013-215

Государственный регистратор	_____	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2: ____	
08.12.2017 № 99/2017/43183367		Всего разделов: ____	
Кадастровый номер:		50:52:0010212:1137	
3.	3.1.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, г.Жуковский, ул. Гастелло, д.1, адм. корпус, неж. помещения, кад.№ 50:52:0010212:1137, нежилые помещения - 1 эт.(№№333-38), 2 эт.(№№1-29), 3 эт.(№№1-27), общая площадь 1211, 30 кв. м, этаж 1-3
		дата государственной регистрации:	04.04.2016
		номер государственной регистрации:	50-50/052-50/052/008/2016-1506/25
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя О.М. Филатовой о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 10.02.2016 №12373/15/50010-ИП	
	3.1.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра
		дата государственной регистрации:	06.11.2015
		номер государственной регистрации:	50-50/001-50/001/006/2015-3444/1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Межрайонного отдела по исполнению особо важных исполнительных производств № 1 С.В. Аршипова от 02.11.2015 №15544/15/50060-ИП		
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 поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (переход, прекращение права), ограничение права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Удалена запись о наличии правопритязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества. Удалена запись о наличии правопритязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества.	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	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 08.12.2017 г., поступившего на рассмотрение 08.12.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
08.12.2017 № 99/2017/43183498			
Кадастровый номер:		50:52:0010212:1129	

Номер кадастрового квартала:	50:52:0010212
Дата присвоения кадастрового номера:	25.04.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50-50-52/026/2006-291. Инвентарный номер: 038:016-1469
Адрес:	Московская область, г.Жуковский, ул. Гастелло, д.1, цех № 2 пролеты 3, 4, 5 с быт пом.
Площадь:	6887,9
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	данные отсутствуют
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	116207827,27

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
08.12.2017 № 99/2017/43183498			
Кадастровый номер:		50:52:0010212:1129	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям в многоквартирном доме социального использования или многоквартирного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
---	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
08.12.2017 № 99/2017/43183498			
Кадастровый номер:		50:52:0010212:1129	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Уснв Денис Васильевич

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____
08.12.2017 № 99/2017/43183498	
Кадастровый номер: 50:52:0010212:1129	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "РОССЭРНЕДВИЖИМОСТЬ", ИНН: 5013046851
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-52/003/2007-057 от 02.03.2007
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1. вид:	Ипотека, весь объект
дата государственной регистрации:	09.06.2012
номер государственной регистрации:	50-50-52/013/2012-260
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.06.2012 по 20.05.2017
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Восточный экспресс банк", ИНН: 2801015394
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залога недвижимости от 21.05.2012 №32-12/3-1, дата регистрации 09.06.2012, №50-50-52/013/2012-260
3.1.2. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, г.Жуковский, ул. Гастелло, д.1, цех № 2 пролеты 3, 4, 5 с быт. пом., кад № 50:52:0010212:1129, Нежилое помещение - цех № 2 пролеты 3, 4, 5 с бытовыми помещениями, назначение: нежилое, общая площадь 6887,90 кв.м
дата государственной регистрации:	04.04.2016
номер государственной регистрации:	50-50/052-50/052/008/2016-1506/31
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя О.М. Филатовой о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 10.02.2016 №12373/15/50010-ИП

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение		(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	
08.12.2017 № 99/2017/43183498		Всего листов выписки: ____		
Кадастровый номер:		50:52:0010212:1129		
3.	3.1.3.	вид:	Ипотека, весь объект	
		дата государственной регистрации:	13.08.2013	
		номер государственной регистрации:	50-50-52/020/2013-215	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 13.08.2013 по 20.05.2017	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Восточный экспресс банк", ИНН: 2801015394	
	основание государственной регистрации:	Договор по следующей ипотеке (залога недвижимости) от 18.07.2013 №24-13/3, дата регистрации 13.08.2013, №50-50-52/020/2013-215		
	3.1.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действующий по исключению из госреестра	
		дата государственной регистрации:	16.11.2015	
		номер государственной регистрации:	50-50/001-50/001/006/2015-3720/1	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Межрайонного отдела по исполнению особо важных исполнительных производств №1 УФССП России по Московской области Армилова С.В. от 02.11.2015 №15544/15/50060-ИП			
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:		Удалена запись о наличии правопритязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества. Удалена запись о наличии правопритязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества.	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Документы оценщика



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

27.02.2014 г. № 1264

**Усков
Денис Васильевич**

Паспорт 22 03 279942, выдан УВД Автозаводского района г. Нижнего Новгорода.
Дата выдачи 13.03.2003 г. Код подразделения 522-001

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 27.02.2014 г. за № 1264

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 20.02.2014 г.

Первый вице-президент  В.И. Лебединский



001264

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»

Служба регистрации: 2427 «Служба» (тел. 8 (495) 226-0202) (ИНС РД) ул.Тверь, 8, 115 190 720, г. Москва, 1485 720-87-82, г.Москва, 2012г. www.rosotom.ru



**ПОЛИС (ДОГОВОР) №1700SB4002999
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР СОАО «ВСК» ОТ 05.08.2014Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь	Усков Денис Васильевич	
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.	
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).	
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2017 года по «31» мая 2018 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2017 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2018 года по «31» мая 2019 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2018 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2019 года по «31» мая 2020 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2019 г. (включительно)
Срок действия Полиса:	с «01» июня 2017 г. по «31» мая 2020 г.	
	<p>Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2017 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.</p> <p>При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.</p>	
Приложения:	Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «05» августа 2014 г. СОАО «ВСК».	
Особые условия страхования:	1. 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 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.	

2. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 1142 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<p>Страховое акционерное общество «ВСК»</p> <p>Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/с 40701810600020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с 30101810400000000225 БИК 044523223 Тел.: (495) 721-44-44 Факс: (495) 624-75-92</p> <p>От имени Страховщика:  М. И. Агаджанова</p> <p>М. П.</p>	<p>Усков Денис Васильевич</p> <p>Дата рождения: 18.02.1981 Место рождения: г. Нижний Новгород Паспорт: 22 03 279942, выдан УВД Автозаводского района г. Нижнего Новгорода. Дата выдачи 13.03.2003 г. Код подразделения 522-001 Адрес регистрации: 603083, г. Нижний Новгород, ул. Комсомольская, д.1Б, кв.38</p> <p>_____ Д. В. Усков</p>

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи 23.05.2017 г.