

ОТЧЕТ № ОН-4680/06/20

**об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества,
принадлежащих (на праве хозяйственного ведения – улучшения, на праве
долгосрочной аренды – земельные участки)**

**ГОСУДАРСТВЕННОМУ УНИТАРНОМУ ПРЕДПРИЯТИЮ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
УПРАВЛЕНИЕ ДОМАМИ**

ДАТА ОЦЕНКИ: 05 ноября 2020 г.

ЗАКАЗЧИК: ГУП МО УД

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Институт независимой оценки»

НОМЕР ДОГОВОРА: №12-20/О ОТ 15.04.2020

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 25.12.2020

Санкт-Петербург

2020

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Георгий Геннадьевич!

В соответствии с Договором на проведение оценки № 12-20/О от 15.04.2020 г. заключенным между ГУП МО УД и ООО «Институт независимой оценки», оценщиками ООО «Институт независимой оценки» произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, находящихся у Государственного унитарного предприятия Московской области Управление домами на праве хозяйственного ведения (улучшения) и аренды (земельные участки).

Вид оцениваемых имущественных прав на улучшения – право собственности, на земельные участки – право долгосрочной аренды.

Оценка проведена по состоянию на **05 ноября 2020 г.** с целью определения рыночной стоимости Объектов. Результат оценки может использоваться в рамках процедуры конкурсного производства.

При оценке мы исходили из предположения, что объекты не заложены, свободны от притязаний третьих лиц и каких-либо обременений.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным Приказом Минэкономразвития №297 от 20.05.2015 г., Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным Приказом Минэкономразвития №298 от 20.05.2015 г., Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным Приказом Минэкономразвития №299 от 20.05.2015 г., ФСО № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития № 611 от 25.09.2014 г., со Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Ассоциацией «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

При проведении оценки использовалась информация, предоставленная Заказчиком, а также информация, полученная из специализированных обзоров, периодических изданий и источников сети Интернет.

На основании проведенных исследований и произведенных расчетов, оценщики ООО «Институт независимой оценки» пришли к заключению.

По состоянию на 05 ноября 2020 г. рыночная стоимость объектов недвижимости составляет:

Площадка	Рыночная стоимость, руб.
Московская обл., Раменский р-он, г. Раменское , проезд Транспортный, д 11	
1.Право аренды земельного участка, находящегося в собственности Московской области, общей площадью 20 692 кв.м., с кадастровый номер 50:23:0110224:55,	52 675 244,76
Право собственности:	
2.нежилое здание кадастровый номер 50:23:0110224:114;	
3.нежилое здание кадастровый номер 50:23:0000000:158501;	
4.нежилое здание кадастровый номер 50:23:0110224:159;	
5.нежилое здание кадастровый номер 50:23:0110224:153;	
6.нежилое здание, кадастровый номер 50:23:0110224:138.	
7.объект незавершенного строительства нежилое, кад.номер 50:23:0110224:1603;	
8. Ограждение	
9. Септик	
10. Теплосеть	
Московская обл., г. Климовск , ул. Товарная, д 34.	
1. Право аренды земельного участка, находящегося в собственности	20 768 868,99

Площадка	Рыночная стоимость, руб.
Московской области, общей площадью 4 200 кв.м., кадастровый номер 50:56:0030108:38,	
Право собственности:	
2. Сооружение навес, кадастровый номер 50:56:0030108:65;	
3. Нежилое здание, кадастровый номер 50:56:0030108:64;	
4. Нежилое здание, кадастровый номер 50:56:0000000:7321;	
5. Нежилое здание, кадастровый номер 50:56:0030108:59;	
6. Здание, многоквартирный дом- металлический склад, незавершенное строительство, кадастровый номер 50:56:0030108:58;	
7. Ограждение	
Московская обл., г. Сергиев Посад , ул. 2-й Кирпичный завод, д 18-а.	16 330 977,47
1. Право аренды земельного участка, находящегося в собственности Московской области, общей площадью 3 277 кв.м., кадастровый номер 50:05:0070603:31,	
Право собственности:	
2. Нежилое здание, кадастровый номер 50:05:0070603:235;	112 318 825,93
3. Нежилое здание, кадастровый номер 50:05:0070603:211.	
Московская обл., Пушкинский р-он, п. Лесной ул. Пушкина д 3. (3-а)	112 318 825,93
Право собственности:	
1. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:1737;	
2. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:1739;	
3. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:1733;	
4. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:7261;	
5. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:7262;	
6. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:7319.	
7. Водопроводная сеть	202 093 917,15
Итого	

В соответствии с пп.15 п.2 ст.146 НК РФ, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных банкротами, не признаются объектом обложения НДС, т.е. НДС не облагаются.

Таким образом, совокупная рыночная стоимость всех оцениваемых объектов составляет (округленно):

202 000 000 (двести два миллиона) рублей.

Обращаем Ваше внимание, что сопроводительное письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Отдельные части прилагаемого Отчета об оценке не могут использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Генеральный директор
ООО «Институт независимой оценки»

Либровская Ольга Викторовна

Оглавление

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ, ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ	11
1.3 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	12
1.4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	16
1.5 ОПРЕДЕЛЕНИЯ ОСНОВНЫХ ТЕРМИНОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ	16
1.6 СОДЕРЖАНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ.....	17
1.7 ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	18
1.8 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ПРОВЕДЕННЫХ В РАМКАХ ОЦЕНКИ	20
1.9 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	21
2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	22
2.1 Идентификация и описание Объектов оценки	22
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.	70
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	70
3.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ	71
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	87
5. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	96
5.1 Подходы, используемые в процессе оценки	97
5.2 Обоснование применяемых подходов при определении рыночной стоимости Объекта оценки	99
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	101
6.1 Оценка рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода	101
6.2 Оценка рыночной стоимости в рамках доходного подхода	122
6.3 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫХ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ.....	145
7. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) О СООТВЕТСТВИИ. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ...	150
8. ПРИЛОЖЕНИЕ 1	152
8.1 СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	152
8.2 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ, И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	153
8.3 КОПИИ МАТЕРИАЛОВ СОДЕРЖАЩИХ РЫНОЧНУЮ ИНФОРМАЦИЮ, ИСПОЛЬЗОВАННУЮ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	154
8.4 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	192
9. ПРИЛОЖЕНИЕ 2: ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ; ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА; ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	193

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ, ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение № 2к Договору № 12-20/О от 15 апреля 2020 г.
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

№ п/п	Наименования обязательного реквизита Задания на оценку	Информация
1	Объекты оценки и оцениваемые права на них	<p>Московская обл., Раменский р-он, г. Раменское, проезд Транспортный, д 11</p> <p>1.Право аренды земельного участка, находящегося в собственности Московской области, общей площадью 20 692 кв.м., с кадастровый номер 50:23:0110224:55 (Договор аренды зем.уч. №06036-Z от 17 августа 2017 г.), Право собственности:</p> <p>2.Нежилое здание пл. 316,1 кв.м, кадастровый номер 50:23:0110224:114 (тех.паспорт от 03 февраля 1999 г.); 3.Нежилое здание пл. 16,6 кв.м, кадастровый номер 50:23:0000000:158501 (тех.паспорт 1987244 от 18 сентября 2005 г.); 4.Нежилое здание пл. 644,4 кв.м, кадастровый номер 50:23:0110224:159 (тех.паспорт 4102267 от 18 сентября 2005 г.); 5.Нежилое здание пл. 275,1 кв.м, кадастровый номер 50:23:0110224:153 (тех.паспорт 4102260 от 2008 г.); 6.Нежилое здание пл. 146,6 кв.м, кадастровый номер 50:23:0110224:138 (тех.паспорт от 03 февраля 1999 г.); 7.Объект незавершенного строительства нежилое, кад.номер 50:23:0110224:1603; 8. Ограждение; 9. Септик; 10. Теплосеть</p> <p>Московская обл., г. Климовск, ул. Товарная, д 34.</p> <p>1. Право аренды земельного участка, находящегося в собственности Московской области, общей площадью 4 200 кв.м., кадастровый номер 50:56:0030108:38 (Договор аренды зем.уч. №56102-Z от 17 августа 2017 г.), Право собственности:</p> <p>2. Сооружение навес, пл. 99,3 кв.м, кадастровый номер 50:56:0030108:65 (тех.паспорт 2801479 от 02.11.2008 г.); 3. Нежилое здание пл. 283,6 кв.м, кадастровый номер 50:56:0030108:64 (тех.паспорт 2801483 от 02.11.2006 г.); 4. Нежилое здание пл. 265 кв.м, кадастровый номер 50:56:0000000:7321 (тех.паспорт 2801484 от 02.11.2006 г.); 5. Нежилое здание пл. 67,2 кв.м, кадастровый номер 50:56:0030108:59 (тех.паспорт 2801487 от 02.11.2008 г.); 6. Здание, многоквартирный дом- металлический склад, незавершенное Строительство, пл. 461,2 кв.м, кадастровый номер 50:56.0030108:58 (тех.паспорт 2801488 от 02.11.2006 г.); 7. Ограждение</p> <p>Московская обл., г. Сергиев Посад, ул. 2-й Кирпичный завод, д 18-а.</p> <p>1. Право аренды земельного участка, находящегося в собственности Московской области, общей площадью 3 277 кв.м., кадастровый номер 50:05:0070603:31 (Договор аренды зем.уч. №29063-Z от 29 апреля 2010 г.), Право собственности:</p> <p>2. Нежилое здание пл. 273,7 кв.м, кадастровый номер 50:05:0070603:235 (тех.паспорт 1543642 от 27 мая 2005 г.); 3. Нежилое здание пл. 502 кв. м, кадастровый номер 50:05:0070603:211</p>

№ п/п	Наименования обязательного реквизита Задания на оценку	Информация
		<p>(тех.паспорт 1543641 от 27 мая 2005 г.).</p> <p>Московская обл., Пушкинский р-он, п. Лесной ул. Пушкина д. 3 А</p> <p>Право собственности:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Нежилое здание пл. 92 кв.м, кадастровый номер 50:13:0060146:1737 (техническое описание от 18.06.2012 г.); 2. Нежилое здание пл. 926,5 кв.м, кадастровый номер 50:13:0060146:1739 (техническое описание от 18.06.2012 г.); 3. Нежилое здание пл. 909,4 кв.м, кадастровый номер 50:13:0060146:1733 (техническое описание от 18.06.2012 г.); 4. Нежилое здание пл. 127,5 кв.м, кадастровый номер 50:13:0060146:7261 (техническое описание от 18.06.2012 г.); 5. Нежилое здание пл. 3 167,3 кв.м, кадастровый номер 50:13:0060146:7262 (техническое описание по сост. на 01.06.2012 г.); 6. Нежилое здание пл. 208,8 кв.м, кадастровый номер 50:13:0060146:7319 (техническое описание от 18.06.2012 г.); 7. Водопроводная сеть <p>Данные о площадях объектов улучшений взяты из Выписки из ЕГРН от 30.01.2020 №50-00-4001/5001/2020-3938</p>
2	Дата оценки	12 июля 2020 года
3	Срок проведения оценки	В течении 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты предоставления документов, перечисленных в Приложении 3
4	Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
5	Цель оценки	Определение рыночной стоимости
6	Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы в рамках процедуры конкурсного производства
7	Особенности проведения осмотра	Основания, препятствующие проведению осмотра объекта, отсутствуют.
8	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> • Оценка производится, исходя из допущения о том, что имущество не заложено, не обременено обязательствами и правами третьих лиц. • Оценка рыночной стоимости производится в предположении отсутствия обременений договорами аренды, залога, ипотеки. • Оценщик использует при проведении оценки Объектов документы, полученные от Заказчика, и допускает, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объектов оценки не произошло. • Указанные допущения и ограничения являются базовыми. Более подробные допущения и ограничения Оценщик указывает в Отчете об оценке. • Оценщик не приводит суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объектов оценки. • Итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
9	Применяемые стандарты оценочной деятельности	<p>Отчет об оценке должен быть составлен в соответствии с требованиями:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в редакции действующей на дату оценки. • Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом

№ п/п	Наименования обязательного реквизита Задания на оценку	Информация
		Минэкономразвития №297 от 20.05.2015 г. • Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития №298 от 20.05.2015 г. • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития №299 от 20.05.2015 г. • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития №611 от 25.09.2014 г. • Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Саморегулируемой организацией, в которой состоит оценщик выполняющий работу по настоящему Договору

Любые дополнения, изменения и предложения к настоящему Заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

Исполнитель:
 ООО «Институт независимой оценки»
 Юридический адрес: РФ, 199106, Санкт-Петербург, В.О.,
 Кожевенная линия, д. 34
 Почтовый адрес: РФ, 191119, Санкт-Петербург, ул. Марата,
 д. 92
 ИНН 7801123624
 КПП 780101001
 р/с 40702810100000001342
 в АО «Сити Инвест Банк» Санкт-Петербург
 к/с 30101810600000000702
 БИК 044030702
 ОГРН 1037800025834
 Дата присвоения ОГРН 09.01.2003 г.

Заказчик:
 Государственное унитарное предприятие Московской
 области Управление домами
 Юридический адрес: 142952. Московская область, г Реутов,
 ул. Ленина д.27
 Почтовый адрес: 143912 Московская область, г. Балашиха
 д/в Гресеву Г.Г.
 ИНН 5000001028
 КПП 504101001
 р/с 40602810892000024926 в АО «Газпромбанк»
 к/с 30101810200000000823
 БИК 0445525823
 ОГРН 1027739921901
 Дата присвоения ОГРН 29.12.2002 г.

Генеральный директор ООО «Институт независимой оценки»



Либровская О.В.

Конкурсный управляющий ГУП МО Управление домами



Гресев Г.Г.

Дополнительное соглашение к дог. № 12-20/О от 15 апреля 2020 г.

Санкт-Петербург

16 октября 2020 г.

Государственное унитарное предприятие Московской области Управление домами, именуемый в дальнейшем «Заказчик», в лице Гресева Георгия Геннадьевича, действующего на основании Определения Арбитражного суда Московской области от 16.01.2020 г. по делу №А41-45293/2016 с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Институт независимой оценки», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Либровской Ольги Викторовны, действующей на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение к договору № 12-20/О от 15 апреля 2020 г. (далее-Договор) о нижеследующем:

1. Изложить пункты 1-2 Приложения № 2 к Договору № 12-20/О от 15 апреля 2020 г. следующим образом:

№ п/п	Наименования обязательного реквизита Задания на оценку	Информация
1.1	<p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей;</p> <p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.</p>	<p>Московская обл., Раменский р-он, г. Раменское, проезд Транспортный, д 11 1. Право аренды земельного участка, находящегося в собственности Московской области, общей площадью 20 692 кв.м., с кадастровый номер 50:23:0110224:55 Право собственности: 2. Нежилое здание пл. 316,1 кв.м, кадастровый номер 50:23:0110224:114 3. Нежилое здание пл. 16,6 кв.м, кадастровый номер 50:23:0000000:158501 4. Нежилое здание пл. 644,4 кв.м, кадастровый номер 50:23:0110224:159 5. Нежилое здание пл. 275,1 кв.м, кадастровый номер 50:23:0110224:153 6. Нежилое здание пл. 146,6 кв.м, кадастровый номер 50:23:0110224:138 7. Объект незавершенного строительства нежилое, кад.номер 50:23:0110224:1603; 8. Ограждение; 9. Септик; 10. Теплосеть</p> <p>Московская обл., г. Климовск, ул. Товарная, д 34. 1. Право аренды земельного участка, находящегося в собственности Московской области, общей площадью 4 200 кв.м., кадастровый номер 50:56:0030108:38 Право собственности: 2. Сооружение навес, пл. 99,3 кв.м, кадастровый номер 50:56:0030108:65 3. Нежилое здание пл. 283,6 кв.м, кадастровый номер 50:56:0030108:64 4. Нежилое здание пл. 265 кв.м, кадастровый номер 50:56:0000000:7321 5. Нежилое здание пл. 67,2 кв.м, кадастровый номер 50:56:0030108:59 6. Здание, многоквартирный дом- металлический склад, незавершенное Строительство, пл. 461,2 кв.м, кадастровый номер 50:56.0030108:58 7. Ограждение</p> <p>Московская обл., г. Сергиев Посад, ул. 2-й Кирпичный завод, д 18-а. 1. Право аренды земельного участка, находящегося в собственности Московской области, общей площадью 3 277 кв.м., кадастровый номер 50:05:0070603:31 Право собственности: 2. Нежилое здание пл. 273,7 кв.м, кадастровый номер 50:05:0070603:235 3. Нежилое здание пл. 502 кв. м, кадастровый номер 50:05:0070603:211</p> <p>Московская обл., Пушкинский р-он, п. Лесной ул. Пушкина д. 3 А Право собственности: 1. Нежилое здание пл. 92 кв.м, кадастровый номер 50:13:0060146:1737 2. Нежилое здание пл. 926,5 кв.м, кадастровый номер 50:13:0060146:1739 3. Нежилое здание пл. 909,4 кв.м, кадастровый номер 50:13:0060146:1733 4. Нежилое здание пл. 127,5 кв.м, кадастровый номер 50:13:0060146:7261 5. Нежилое здание пл. 3 167,3 кв.м, кадастровый номер 50:13:0060146:7262 6. Нежилое здание пл. 208,8 кв.м, кадастровый номер 50:13:0060146:7319 7. Водопроводная сеть</p>

№ п/п	Наименования обязательного реквизита Задания на оценку	Информация
1.2	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;	<p>Московская обл., Раменский р-он, г. Раменское, проезд Транспортный, д 11 1. Право аренды земельного участка, находящегося в собственности Московской области, общей площадью 20 692 кв.м., с кадастровый номер 50:23:0110224:55 (Договор аренды зем.уч. №06036-Z от 17 августа 2017 г.), Право собственности: 2. Нежилое здание пл. 316,1 кв.м, кадастровый номер 50:23:0110224:114 (тех.паспорт от 03 февраля 1999 г.); 3. Нежилое здание пл. 16,6 кв.м, кадастровый номер 50:23:0000000:158501 (тех.паспорт 1987244 от 18 сентября 2005 г.); 4. Нежилое здание пл. 644,4 кв.м, кадастровый номер 50:23:0110224:159 (тех.паспорт 4102267 от 18 сентября 2005 г.); 5. Нежилое здание пл. 275,1 кв.м, кадастровый номер 50:23:0110224:153 (тех.паспорт 4102260 от 2008 г.); 6. Нежилое здание пл. 146,6 кв.м, кадастровый номер 50:23:0110224:138 (тех.паспорт от 03 февраля 1999 г.); 7. Объект незавершенного строительства нежилое, кад.номер 50:23:0110224:1603; 8. Ограждение; 9. Септик; 10. Теплосеть</p> <p>Московская обл., г. Климовск, ул. Товарная, д 34. 1. Право аренды земельного участка, находящегося в собственности Московской области, общей площадью 4 200 кв.м., кадастровый номер 50:56:0030108:38 (Договор аренды зем.уч. №56102-Z от 17 августа 2017 г.), Право собственности: 2. Сооружение навес, пл. 99,3 кв.м, кадастровый номер 50:56:0030108:65 (тех.паспорт 2801479 от 02.11.2008 г.); 3. Нежилое здание пл. 283,6 кв.м, кадастровый номер 50:56:0030108:64 (тех.паспорт 2801483 от 02.11.2006 г.); 4. Нежилое здание пл. 265 кв.м, кадастровый номер 50:56:0000000:7321 (тех.паспорт 2801484 от 02.11.2006 г.); 5. Нежилое здание пл. 67,2 кв.м, кадастровый номер 50:56:0030108:59 (тех.паспорт 2801487 от 02.11.2008 г.); 6. Здание, многоквартирный дом-металлический склад, незавершенное Строительство, пл. 461,2 кв.м, кадастровый номер 50:56.0030108:58 (тех.паспорт 2801488 от 02.11.2006 г.); 7. Ограждение</p> <p>Московская обл., г. Сергиев Посад, ул. 2-й Кирпичный завод, д 18-а. 1. Право аренды земельного участка, находящегося в собственности Московской области, общей площадью 3 277 кв.м., кадастровый номер 50:05:0070603:31 (Договор аренды зем.уч. №29063-Z от 29 апреля 2010 г.), Право собственности: 2. Нежилое здание пл. 273,7 кв.м, кадастровый номер 50:05:0070603:235 (тех.паспорт 1543642 от 27 мая 2005 г.); 3. Нежилое здание пл. 502 кв. м, кадастровый номер 50:05:0070603:211 (тех.паспорт 1543641 от 27 мая 2005 г.).</p> <p>Московская обл., Пушкиноский р-он, п. Лесной ул. Пушкина д. 3 А Право собственности: 1. Нежилое здание пл. 92 кв.м, кадастровый номер 50:13:0060146:1737 (техническое описание от 18.06.2012 г.); 2. Нежилое здание пл. 926,5 кв.м, кадастровый номер 50:13:0060146:1739 (техническое описание от 18.06.2012 г.); 3. Нежилое здание пл. 909,4 кв.м, кадастровый номер 50:13:0060146:1733 (техническое описание от 18.06.2012 г.); 4. Нежилое здание пл. 127,5 кв.м, кадастровый номер 50:13:0060146:7261 (техническое описание от 18.06.2012 г.); 5. Нежилое здание пл. 3 167,3 кв.м, кадастровый номер 50:13:0060146:7262 (техническое описание по сост. на 01.06.2012 г.);</p>

№ п/п	Наименования обязательного реквизита Задания на оценку	Информация
		6. Нежилое здание пл. 208,8 кв.м, кадастровый номер 50:13:0060146:7319 (техническое описание от 18.06.2012 г.); 7. Водопроводная сеть Данные о площадях объектов улучшений взяты из Выписки из ЕГРН от 30.01.2020 №50-00-4001/5001/2020-3938
2	Дата оценки	05 ноября 2020 года

2. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента подписания и действует до момента расторжения Договора.
3. Остальные условия Договора и приложений к нему, не затронутые настоящим дополнительным соглашением, остаются неизменными, и Стороны подтверждают свои обязательства по ним.
4. Настоящее дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью.

Исполнитель:
 ООО «Институт независимой оценки»
 Юридический адрес: РФ, 199106, Санкт-Петербург, В.О.,
 Кожевенная линия, д. 34
 Почтовый адрес: РФ, 191119, Санкт-Петербург, ул. Марата,
 д. 92
 ИНН 7801123624
 КПП 780101001
 р/с 40702810100000001342
 в АО «Сити Инвест Банк» Санкт-Петербург
 к/с 30101810600000000702
 БИК 044030702
 ОГРН 1037800025834
 Дата присвоения ОГРН 09.01.2003 г.

Заказчик:
 Государственное унитарное предприятие Московской
 области Управление домами
 Юридический адрес: 142952, Московская область, г Реутов,
 ул. Ленина д.27
 Почтовый адрес: 143912 Московская область, г. Балашиха
 д/в Гресеву Г.Г.
 ИНН 5000001028
 КПП 504101001
 р/с 40602810892000024926 в АО «Газпромбанк»
 к/с 30101810200000000823
 БИК 0445525823
 ОГРН 1027739921901
 Дата присвоения ОГРН 29.12.2002 г.

ПОДПИСИ СТОРОН

Генеральный директор ООО «Институт
 независимой оценки»

Конкурсный управляющий ГУП МО
 Управление домами

_____ Либровская О.В.

_____ Гресев Г.Г.

1.2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	
Основание для проведения работ	Договор на оказание оценочных услуг № 12-20/О от 15.04.2020 г., заключенные между ГУП МО УД и ООО «Институт независимой оценки»
Заказчик	Государственное унитарное предприятие Московской области Управление домами в лице Гресева Георгия Геннадьевича, действующего на основании Определения Арбитражного суда Московской области от 16.01.2020 г. по делу №А41-45293/2016
Реквизиты Заказчика	Государственное унитарное предприятие Московской области Управление домами Юридический адрес: 142952. Московская область, г Реутов, ул. Ленина д.27 Почтовый адрес: 143912 Московская область, г. Балашиха д/в Гресеву Г.Г. ИНН 5000001028 КПП 504101001 р/с 40602810892000024926 в АО «Газпромбанк» к/с 30101810200000000823 БИК 0445525823 ОГРН 1027739921901 Дата присвоения ОГРН 29.12.2002 г.
Сведения об Исполнителе	
Исполнитель	ООО «Институт независимой оценки»
Реквизиты Исполнителя	Юридический адрес: Санкт-Петербург, В.О., Кожевенная линия, д. 34; Почтовый адрес: Российская Федерация, 191119, Санкт-Петербург, ул. Марата, д.92, лит.А; Телефон: (812) 703-43-04; Основной государственный регистрационный номер 1037800025834, дата присвоения - 09.01.2003 г. р/с 40702810100000001342 в АО «Сити Инвест Банк» СПб; ИНН 7801123624.
Генеральный директор	Либровская О. В.
Информация о добровольном страховании гражданской ответственности при осуществлении оценочной деятельности	Гражданская ответственность Исполнителя при осуществлении оценочной деятельности застрахована в САО «ВСК», страховой полис №19180В40W5309, период страхования с 01.10.2019 г. по 30.09.2020 г. САО «РЕСО-Гарантия», страховой полис №922/1800235199, период страхования с 01.10.2020 г. по 30.09.2021 г.
Сведения об Оценщике	
Оценщик (физическое лицо, работающее на основании трудового договора с Исполнителем, проводившее оценку)	Луценко Виталий Иванович
Местонахождение оценщика	Г. Санкт-Петербург
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков	Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (местонахождение: 109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2). Включен в реестр оценщиков за регистрационным № 1457 от 01.10.2014 г.
Данные, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Санкт-Петербургского Государственного экономического университета по профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» №14 008459 от 27.06.2014 г.
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной

	деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №005782-1 от 16.03.2018 года
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	<p>Полис №922/1382542111/74 страхования ответственности оценщика СПАО "РЕСО-ГАРАНТИЯ" 125047, Москва, ул. Гашека, д.12, стр.1 ОГРН 1027700042413 ИНН/КПП 7710045520/775001001 Начало 01.06.2018 Окончание 31.05.2020 сумма 300000 руб.</p> <p>Полис №2000SB4001866 страхования ответственности оценщика Страховое акционерное общество «ВСК» Российская Федерация, 121552. г. Москва, ул. Островная, д. 4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Начало 01.06.2020 Окончание 31.05.2023</p>
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2011 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	<p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта (-ов) оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Заказчик не вмешивался в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Исполнитель не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p>

1.3 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор на оказание оценочных услуг № 12-20/О от 15.04.2020 г., заключенные между ГУП МО УД и ООО «Институт независимой оценки»

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

В Приложении к данному отчету приведены более подробные характеристики объектов (в Технических и Кадастровых паспортах), а так же данные о балансовой стоимости (приведены в Справке о балансовой стоимости)

Объекты оценки:

Площадка	Площадь, кв.м	Кадастровая стоим., руб.
Московская обл., Раменский р-он, г. Раменское, проезд Транспортный, д 11		
1.Право аренды земельного участка, находящегося в собственности Московской области, общей площадью 20 692 кв.м., с кадастровый номер 50:23:0110224:55,	20 692,00	83 370 344,12
Право собственности:		
2.нежилое здание кадастровый номер 50:23:0110224:114;	316,10	5 184 976,85
3.нежилое здание кадастровый номер 50:23:0000000:158501;	16,60	269 146,24
4.нежилое здание кадастровый номер 50:23:0110224:159;	644,40	7 307 635,62

Площадка	Площадь, кв.м	Кадастровая стоим., руб.
5.нежилое здание кадастровый номер 50:23:0110224:153;	275,10	2 893 546,25
6.нежилое здание, кадастровый номер 50:23:0110224:138.	146,60	6 280 315,69
7.объект незавершенного строительства нежилое, кад.номер 50:23:0110224:1603;	944,50	4 678 326,20
8. Ограждение		
9. Септик		
10. Теплосеть		
Московская обл., г. Климовск , ул. Товарная, д 34.		
1. Право аренды земельного участка, находящегося в собственности Московской области, общей площадью 4 200 кв.м., кадастровый номер 50:56:0030108:38,	4 200,00	17 236 464,00
Право собственности:		
2. Сооружение навес, кадастровый номер 50:56:0030108:65;	99,30	163 801,01
3. Нежилое здание, кадастровый номер 50:56:0030108:64;	283,60	2 537 145,92
4. Нежилое здание, кадастровый номер 50:56:0000000:7321;	265,00	9 786 680,03
5. Нежилое здание, кадастровый номер 50:56:0030108:59;	67,20	427 319,38
6. Здание, многоквартирный дом- металлический склад, незавершенное строительство, кадастровый номер 50:56:0030108:58;	461,20	2 932 733,58
7. Ограждение		
Московская обл., г. Сергиев Посад , ул. 2-й Кирпичный завод, д 18-а.		
1. Право аренды земельного участка, находящегося в собственности Московской области, общей площадью 3 277 кв.м., кадастровый номер 50:05:0070603:31,	3 277,00	8 579 349,85
Право собственности:		
2. Нежилое здание, кадастровый номер 50:05:0070603:235;	273,70	8 629 099,06
3. Нежилое здание, кадастровый номер 50:05:0070603:211.	502,00	4 667 116,37
Московская обл., Пушкинский р-он, п. Лесной ул. Пушкина д 3. (3-а)		
Право собственности:		
1. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:1737;	92,00	3 480 645,00
2. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:1739;	926,50	40 033 510,78
3. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:1733;	909,40	8 760 280,95
4. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:7261;	127,50	1 263 073,78
5. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:7262;	3 167,30	47 209 447,05
6. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:7319.	208,80	2 068 469,05
7. Водопроводная сеть		

Номер отчета	№ ОН-4680/06/20
Дата составления отчета	25 декабря 2020 г.
Период проведения оценки	15.04.2020 г. - 25.12.2020 г.
Дата оценки	05 ноября 2020 г.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость права аренды на земельные участки Рыночная стоимость права собственности на прочее имущество
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости. Результат оценки может использоваться в рамках процедуры конкурсного производства.
Денежная единица	Рыночная стоимость Объекта оценки определена в рублях РФ
Общая информация, идентифицирующая Объекты оценки	
Вид Объектов	Недвижимое имущество
Собственник Объектов	Московская область
Иные права	Государственное унитарное предприятие Московской области Управление домами: -хозяйственное ведение (улучшения); -долгосрочная аренда (земельные участки).
Основные выводы и итоговая величина стоимости	
Результат наиболее эффективного использования анализа	Использование каждой единицы оцениваемого имущества по ее прямому назначению, указанному в соответствующей технической документации
Срок экспозиции при определении рыночной стоимости	Не более 6 месяцев

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Объекты оценки оценивались как комплексы объектов, расположенные на разных территориальных площадках.

Площадка	Результат сравнит. подхода	Вес сравн. подхода		Результат доходн. подхода	Вес доходн. подхода		Сумма
Московская обл., Раменский р-он, г. Раменское, проезд Транспортный, д 11	62 732 484,30	0,546	34 251 936,43	40 669 554,81	0,453	18 423 308,33	52 675 244,76
Московская обл., г. Климовск, ул. Товарная, д 34.	20 250 157,00	0,546	11 056 585,72	21 439 918,92	0,453	9 712 283,27	20 768 868,99
Московская обл., г. Сергиев Посад, ул. 2-й Кирпичный завод, д 18-а.	19 420 425,20	0,546	10 603 552,16	12 643 322,98	0,453	5 727 425,31	16 330 977,47
Московская обл., Пушкинский р-он, п. Лесной ул. Пушкина д 3. (3-а) произв.-складская часть	48 705 206,20	0,546	26 593 042,59	54 673 698,59	0,453	24 767 185,46	51 360 228,05
Московская обл., Пушкинский р-он, п. Лесной ул. Пушкина д 3. (3-а) административная часть	-	0	0,00	60 958 597,88	1	60 958 597,88	60 958 597,88
						Итого	202 093 917,15

Итоговая величина стоимости объекта оценки

По состоянию на 05 ноября 2020 г. рыночная стоимость Объектов оценки составляет:

Площадка	Рыночная стоимость, руб.
Московская обл., Раменский р-он, г. Раменское , проезд Транспортный, д 11	
1.Право аренды земельного участка, находящегося в собственности Московской области, общей площадью 20 692 кв.м., с кадастровый номер 50:23:0110224:55,	52 675 244,76

Площадка	Рыночная стоимость, руб.
Право собственности:	
2.нежилое здание кадастровый номер 50:23:0110224:114;	
3.нежилое здание кадастровый номер 50:23:0000000:158501;	
4.нежилое здание кадастровый номер 50:23:0110224:159;	
5.нежилое здание кадастровый номер 50:23:0110224:153;	
6.нежилое здание, кадастровый номер 50:23:0110224:138.	
7.объект незавершенного строительства нежилое, кад.номер 50:23:0110224:1603;	
8. Ограждение	
9. Септик	
10. Теплосеть	
Московская обл., г. Климовск , ул. Товарная, д 34.	20 768 868,99
1. Право аренды земельного участка, находящегося в собственности Московской области, общей площадью 4 200 кв.м., кадастровый номер 50:56:0030108:38,	
Право собственности:	
2. Сооружение навес, кадастровый номер 50:56:0030108:65;	
3. Нежилое здание, кадастровый номер 50:56:0030108:64;	
4. Нежилое здание, кадастровый номер 50:56:0000000:7321;	
5. Нежилое здание, кадастровый номер 50:56:0030108:59;	
6. Здание, многоквартирный дом- металлический склад, незавершенное строительство, кадастровый номер 50:56:0030108:58;	
7. Ограждение	16 330 977,47
Московская обл., г. Сергиев Посад , ул. 2-й Кирпичный завод, д 18-а.	
1. Право аренды земельного участка, находящегося в собственности Московской области, общей площадью 3 277 кв.м., кадастровый номер 50:05:0070603:31,	
Право собственности:	112 318 825,93
2. Нежилое здание, кадастровый номер 50:05:0070603:235;	
3. Нежилое здание, кадастровый номер 50:05:0070603:211.	
Московская обл., Пушкинский р-он, п. Лесной ул. Пушкина д 3. (3-а)	112 318 825,93
Право собственности:	
1. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:1737;	
2. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:1739;	
3. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:1733;	
4. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:7261;	
5. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:7262;	
6. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:7319.	

Площадка	Рыночная стоимость, руб.
7. Водопроводная сеть	
Итого	202 093 917,15

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Эффективный срок использования результатов оценки - 6 месяцев от даты составления Отчета

1.4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка выполнена в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, а именно:

- Федеральный Закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития №297 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2), утвержденный Приказом Минэкономразвития №298 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3), утвержденный Приказом Минэкономразвития №299 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития № 611 от 25.09.2014 г
- Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные Ассоциацией «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

1.5 ОПРЕДЕЛЕНИЯ ОСНОВНЫХ ТЕРМИНОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ

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

Дата составления отчета – календарная дата, на которую было сделано последнее изменение в отчете.

Дата осмотра объекта оценки – календарная дата проведения оценщиком осмотра объекта оценки (если осмотров было несколько, то указывается дата последнего).

Обременения (ограничения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Рыночная стоимость имущества – наиболее вероятная цена, по которой данный объект 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 в исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки, представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

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

Затраты на замещение – сумма затрат на создание объекта, аналогичному объекту оценки в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки с учетом износа объекта оценки.

Затраты на воспроизводство – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичному объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

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

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

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

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

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

Износ имущества – снижение стоимости имущества под воздействием различных причин.

1.6 СОДЕРЖАНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

1.6.1 Содержание права собственности

Под *правом собственности* в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой оборот допускается законом, осуществляется собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

1.6.2 Содержание права срочного пользования

Аренда - предоставление арендатору (нанимателю) имущества за плату во временное владение и пользование.

Главным законодательным актом, регулирующим вопросы аренды, является Гражданский Кодекс РФ. В статье 606 главы 34 части 2 говорится, что при сдаче чего-либо в аренду собственник или лицо, имеющее право на совершение такой операции, одновременно с заключением договора передает арендатору во временное пользование за плату имущество и сопровождающий его набор прав. Поскольку собственник обладает правами распоряжения, владения и пользования, то он может передать (делегировать) арендатору лишь права из этого ограниченного набора. Гражданский Кодекс говорит, что арендатору могут быть переданы права пользования и владения или же только пользования. Делегируя

некоторые из своих прав, собственник их не теряет (т.е. права не отчуждаются), они лишь в разной степени ограничиваются фактом наличия аренды.

Право аренды является ограничением прав Арендодателя. Иногда Арендодатель делегирует Арендатору право сдачи в субаренду.

Договор аренды - основной источник информации о приносящей доход (доходной) недвижимости:

- заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации;
- предусматривает согласованные сторонами условия и размеры арендной платы;
- если арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, неотделимые без вреда для имущества, то он имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды;
- арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать имущество в субаренду, предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также вносить его в качестве вклада в уставный капитал.

Оценщики в процессе работы опираются на следующие положения договоров аренды:

- по договору аренды здания или сооружения, арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права пользования той частью земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования;
- если срок аренды в договоре не определен, то договор аренды считается заключенным на неопределенный срок;
- передача имущества в аренду не является основанием для прекращения или отмены прав третьих лиц на это имущество.

Аренда имеет возмездный характер, который выражается в обязанности арендатора уплачивать арендную плату.

Арендная плата - это плата за пользование имуществом. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (п. 1 ст. 614 ГК РФ). Арендная плата, в том числе, может быть определена в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно (п. 2 ст. 614 ГК РФ).

Так, согласно п.6 ст.66 ГК РФ, вкладом в имущество хозяйственного товарищества или общества могут быть имущественные права либо иные права, имеющие денежную оценку. В хозяйственной практике весьма распространенными являются случаи передачи в уставный (складочный) капитал коммерческих организаций права пользования имуществом на определенный срок. Такое право, являясь имущественным правом, приобретает самостоятельное значение, так как в уставный капитал организации вносится не вещь и не ее стоимость, а только стоимостной (денежный) эквивалент права пользования имуществом. Собственником такого эквивалента становится коммерческая организация. Реализуется же это имущественное право организаций путем непосредственного использования имущества в течение установленного срока.

За каждый арендный платеж арендатору передается имущественное право пользования объектом аренды на соответствующий срок (период). Тогда арендную плату следует трактовать как стоимость права пользования или пользования и владения недвижимым имуществом в течение определенного срока (платежного периода). Соответственно ставка арендной платы представляет собой цену права пользования и владения единицей площади объекта аренды в течение определенного срока.

1.7 ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Нижеуказанные допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью Отчёта и определяют условия использования результатов оценки:

- Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия

распространяются и на правопреемника и исполнителей Сторон. Заказчик должен и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если имущественное право на объекты, которыми он располагает, полностью или частично перейдет к другому лицу.

- Настоящий Отчёт достоверен лишь в полном объеме и с учётом указанной цели оценки. Понимается, что проведенные анализ исследования и данные заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое состояние прав на объекты оценки или за вопросы охраны прав на объекты оценки. Предполагается право пользования и возможность распоряжения объектами оценки со стороны правообладателя, т.е. отсутствие любых договоров и иных ограничений на полную или частичную передачу прав на использование данных объектов в полном (частичном) виде.
- Оценщик не обязан приводить специальные материалы или иллюстрации по процессу оценки. Все приложения включены в Отчёт по оценке исключительно для того, чтобы помочь Заказчику и (или) иному пользователю получить более полное представление об объектах оценки.
- Оценщик не проводил юридической экспертизы, исключает наличие скрытых правовых факторов, влияющих на состояние объектов оценки, и не отвечает за необходимость их выявления.
- Сведения и информация, полученные Оценщиком от Заказчика, считаются достоверными. Заказчик несет ответственность за достоверность представляемой информации.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину оценки стоимости. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Отчёт содержит личное, профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости рассматриваемых объектов.
- Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы и оценки действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничительных условий.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости объектов оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на рыночную стоимость объектов.
- Оценка производится, исходя из допущения об отсутствии обременений (арендой, договорами лизинга и пр).
- От Оценщика не требуется появляться в суде или иных органах и организациях, а также свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцениваемого имущества, кроме как на условиях возможного дополнительного соглашения с Заказчиком.
- При оценке оценщик исходит из следующего. Тот факт, что под некоторыми объектами недвижимости не оформлены земельные участки (ни в собственность, ни в аренду), не оказывает влияния ни на расчеты ни на итоговую стоимость объектов недвижимости, так как, в соответствии с ЗК РФ (ст.39.20) исключительным правом на оформление земли обладает собственник зданий и сооружений.
- Заказчик принимает условия освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к нему, вследствие легального использования третьими лицами данного Отчета. Кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работы по оценке.

1.7.1 Особые ограничивающие условия и обстоятельства, существенные допущения и ограничения

Для объектов, занимающих одну территориальную площадку, производится оценка как единого комплекса объектов. Разбивка стоимости для каждого из объектов на площадке приведена справочно.

Оценщику не предоставлены даты ввода в эксплуатацию объектов оценки. Оценка таких объектов, как ограждения, септики, сети производится на основании остаточной балансовой стоимости данных объектов.

При оценке мы исходили из предположения, что объекты не заложены и не обременены ограничениями на возможное использование (залог, арест, ипотека).

При определении рыночной стоимости Объектов оценки Оценщик исходил из того, что не существует препятствий для отчуждения имущества, подлежащего оценке, и права на Объекты могут быть переданы другому собственнику.

Осмотр объектов недвижимости производился в случае необременительного доступа. Выводы о физическом состоянии объектов, к которым оценщик (или его представитель) не получил доступа, строятся на основании их внешнего вида.

Тот факт, что под некоторыми объектами недвижимости не оформлен земельный участок (ни в собственность, ни в аренду), или информация об этом не предоставлена, не оказывает влияния ни на расчеты, ни на итоговую стоимость объектов недвижимости, так как в соответствии с ЗК РФ (ст.39.20) исключительным правом на оформление земли обладает собственник зданий и сооружений. Оценщик исходит из того, что добросовестный приобретатель во избежание обвинения в неосновательном обогащении оформит необходимый участок как минимум в аренду.

1.8 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ПРОВЕДЕННЫХ В РАМКАХ ОЦЕНКИ

Оценка стоимости это совокупность логических процедур и расчётов, имеющих целью формирование обоснованного заключения о величине стоимости оцениваемых объектов.

Процесс оценки стоимости представляет собой совокупность действий по выявлению и анализу физических, экономических, социальных и т. п. факторов, оказывающих влияние на величину стоимости объектов (прав на них). Он состоит из следующих основных этапов.

- заключение с заказчиком договора об оценке, включающего задание на оценку;
- установление количественных и качественных характеристик объектов оценки;
- анализ рынка, к которому относятся объекты оценки;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;
- согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление и передача Заказчику отчета об оценке.

При проведении настоящей оценки Оценщиком были проведены следующие основные процедуры:

- сбор в письменной и устной форме сведений из открытых источников об объектах оценки;
- сбор в письменной и устной форме сведений об обстоятельствах, способных оказать существенное влияние на стоимость объектов оценки;
- анализ специфики оцениваемых объектов;
- рассмотрение возможности применения сравнительного, доходного и затратного подходов;
- применение методов оценки в рамках соответствующих подходов. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках каждого из подходов;
- составление отчета об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в федеральных стандартах оценки.

Более подробно основные шаги, выполненные нами в рамках используемых подходов, описаны в соответствующих разделах настоящего Отчета.

1.9 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

При оценке и подготовке Отчета использовалась следующая информация:

- сведения о правовом статусе, количественных и качественных характеристиках Объектов оценки, определенные на основе данных, предоставленных Заказчиком;
- сведения, полученные при осмотре или анализе фотографий Объектов оценки;
- информация рынка недвижимости района расположения объекта оценки, полученная из отечественных специализированных обзоров, периодических изданий и сети Интернет (источники информации указаны в каждом разделе обособленно).

Информация, использованная при проведении оценки, проанализирована на соответствие критериям достаточности и достоверности и признана соответствующей данным критериям.

Перечень документов, используемых Оценщиком, и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, приведен в п.8.4.

Копии документов, предоставленных Оценщику и использованных при проведении оценки, представлены в Приложении 2.

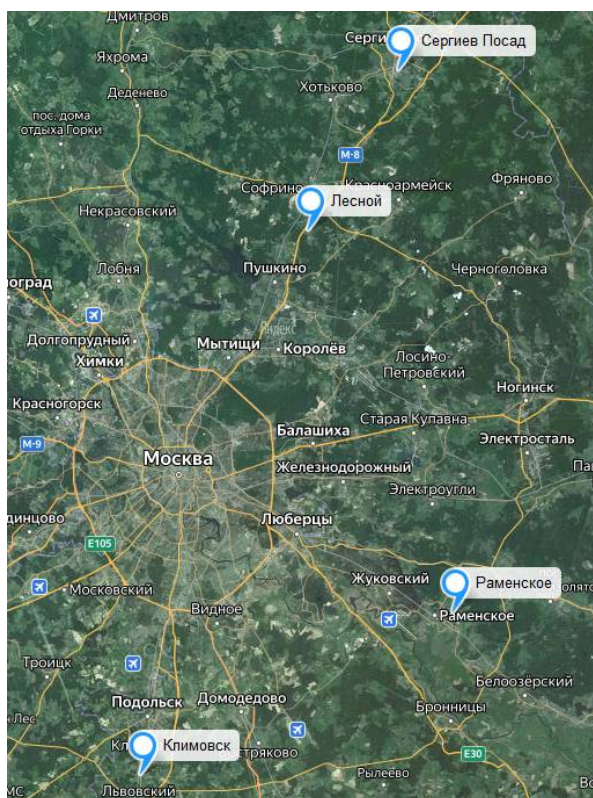
2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объектами оценки являются отдельно стоящие нежилые (некоторые из которых с функцией оптовой торговли) здания, фактически - производственно-складского назначения, расположенные в Московской области.

В Приложении к данному отчету приведены более подробные характеристики объектов (в Технических и Кадастровых паспортах), а так же данные о балансовой стоимости.

2.1 ИДЕНТИФИКАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Ниже представлено расположение оцениваемых производственных площадок на карте Московской области



Описание Объектов оценки представлено далее в разделе.

Московская обл., г. Климовск, ул. Товарная, д 34.	Площадь, кв.м	Кадастровая стоимость, руб.	Назначение	Материал стен
1. Право аренды земельного участка, находящегося в собственности Московской области, общей площадью 4 200 кв.м., кадастровый номер 50:56:0030108:38,	4 200,00	17 236 464,00		
2. Сооружение навес, кадастровый номер 50:56:0030108:65;	99,30	163 801,01	навес	Метал. Трубы
3. Нежилое здание, кадастровый номер 50:56:0030108:64;	283,60	2 537 145,92	склад	Кирпич.
4. Нежилое здание, кадастровый номер 50:56:0000000:7321;	265,00	9 786 680,03	торгово-складское	Кирпич.
5. Нежилое здание, кадастровый номер 50:56:0030108:59;	67,20	427 319,38	склад	Железн.
6. Здание, многоквартирный дом-металлический склад, незавершенное строительство, кадастровый номер 50:56:0030108:58;	461,20	2 932 733,58	склад	Железн.
7. Ограждение				

Здание, многоквартирный дом-металлический склад, незавершенное строительство, кадастровый номер 50:56:0030108:58 фактически завершено строительством. Данные обстоятельства не отражены в документах (по данным справки от Заказчика).

На площадке имеются следующие коммуникации:
Электричество, вода, отопление

Земельный участок на карте Росреестра



Фотографии объектов недвижимости на площадке по адресу Московская обл., г. Климовск, ул. Товарная, д 34. (сделаны представителем Исполнителя, а так же получены из открытых источников)



















Физическое (техническое) состояние (состояние зданий в целом и конструктивных элементов и инженерного оборудования) всех объектов - удовлетворительное.

Московская обл., Раменский р-он, г. Раменское , проезд Транспортный, д 11	Площадь	Кадастровая стоимость, руб.	Назначение	Материал стен
1.Право аренды земельного участка, находящегося в собственности Московской области, общей площадью 20 692 кв.м., с кадастровый номер 50:23:0110224:55,	20 692,00	83 370 344,12		
Право собственности:				
2.нежилое здание кадастровый номер 50:23:0110224:114;	316,10	5 184 976,85	Администр.	двойные с утеплением
3.нежилое здание кадастровый номер 50:23:0000000:158501;	16,60	269 146,24	Проходная	двойные тесовые с утепл.
4.нежилое здание кадастровый номер 50:23:0110224:159;	644,40	7 307 635,62	Склад	железн.
5.нежилое здание кадастровый номер 50:23:0110224:153;	275,10	2 893 546,25	Склад	железн.
6.нежилое здание, кадастровый номер 50:23:0110224:138.	146,60	6 280 315,69	Торг.-складское	двойные тесовые с утепл.
7.объект незавершенного строительства нежилое, кад.номер 50:23:0110224:1603;	944,50	4 678 326,20	Склад	н/д
8. Ограждение, септик, теплосеть	н/д	н/д		

Объект незавершенного строительства нежилое, кад.номер 50:23:0110224:1603 фактически завершен строительством. Данные обстоятельства не отражены в документах (по данным справки от Заказчика).

- объект незавершенного строительства нежилое, кад.номер 50:23:0110224:1603 фактически завершен строительством. Данные обстоятельства не отражены в документах.

На площадке имеются следующие коммуникации:
Электричество, вода, отопление

Земельный участок на карте Росреестра



Фотографии объектов:







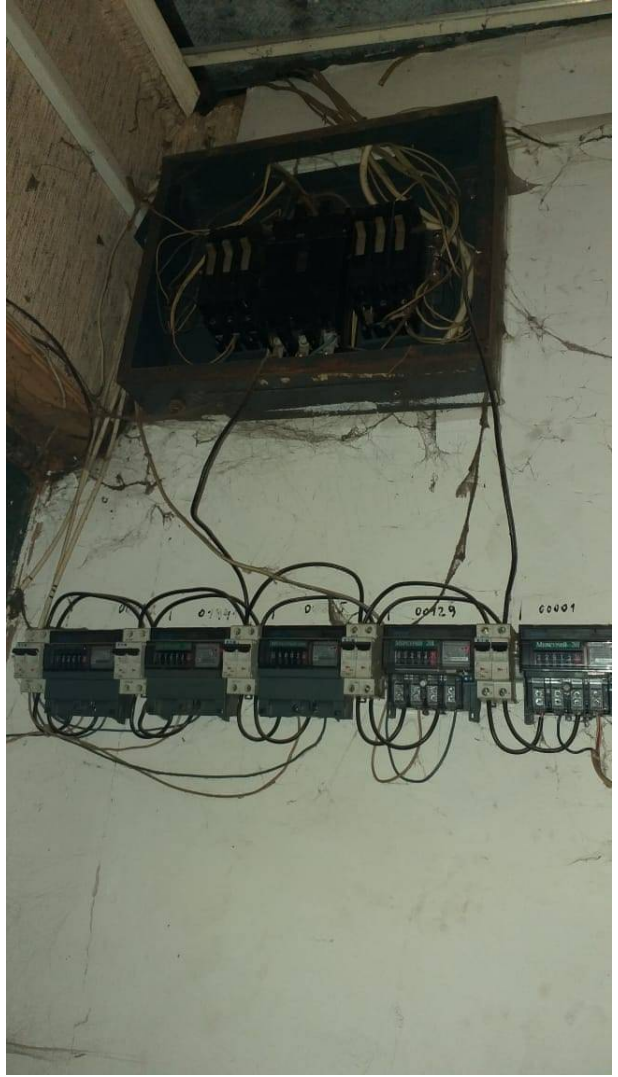












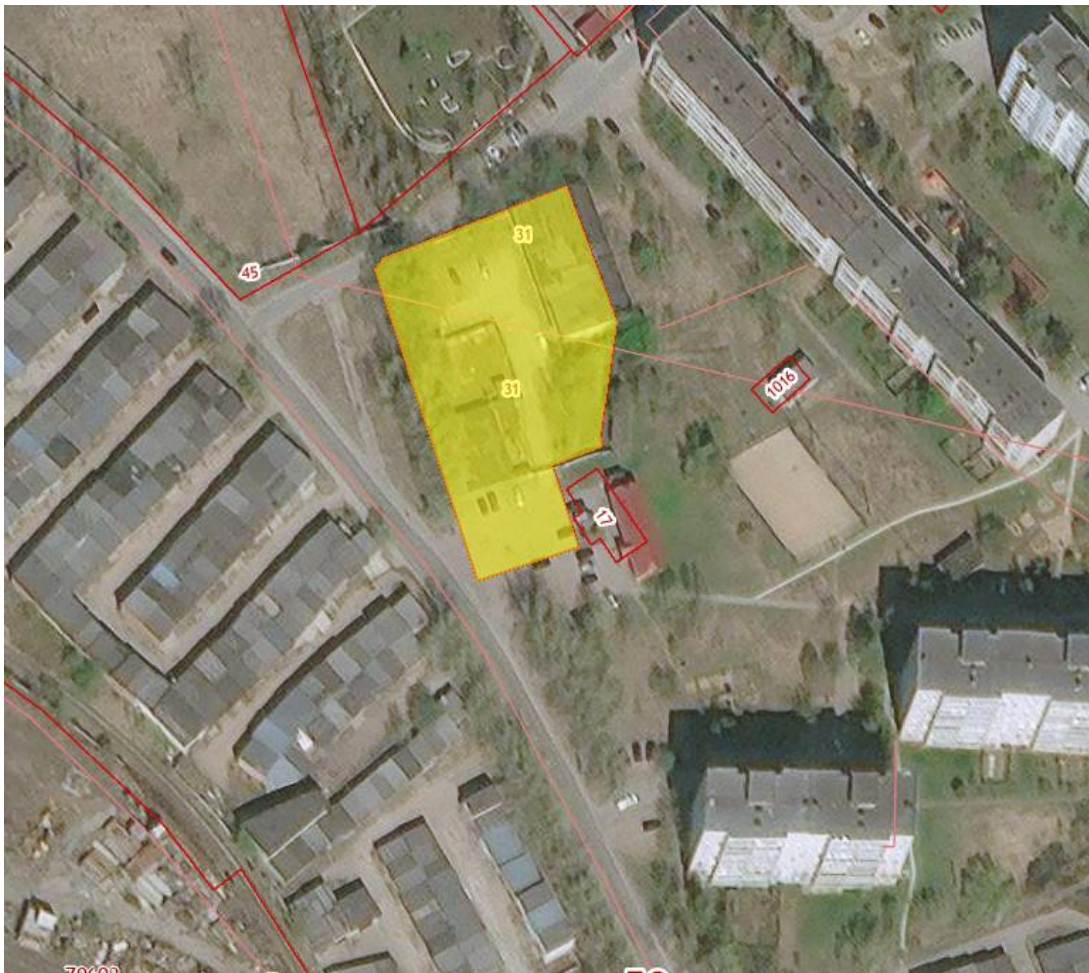


Физическое (техническое) состояние (состояние зданий в целом и конструктивных элементов и инженерного оборудования) всех объектов - удовлетворительное.

Московская обл., г. Сергиев Посад , ул. 2-й Кирпичный завод, д 18-а.	Площадь, кв.м	Кадастр. стоим., руб.	Назначение	Материал стен
1. Право аренды земельного участка, находящегося в собственности Московской области, общей площадью 3 277 кв.м., кадастровый номер 50:05:0070603:31,	3 277,00	8 579 349,85		
Право собственности:				
2. Нежилое здание, кадастровый номер 50:05:0070603:235;	273,70	8 629 099,06	торгово-складское	бетонные плиты и кирпич
3. Нежилое здание, кадастровый номер 50:05:0070603:211.	502,00	4 667 116,37	склад	кирпич

На площадке имеются следующие коммуникации:
Электричество, вода, отопление

Участок на сайте Росреестра



Фотографии объектов:

















Физическое (техническое) состояние (состояние зданий в целом и конструктивных элементов и инженерного оборудования) всех объектов - удовлетворительное.

Московская обл., Пушкинский р-он, п. Лесной ул. Пушкина д 3. (З-а)	Площадь, кв.м	Кадастровая стоим., руб.	Назначение	Материал стен
Право собственности:				
1. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:1737;	92,00	3 480 645,00	склад-магазин	кирпич
2. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:1739;	926,50	40 033 510,78	столовая	кирпич
3. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:1733;	909,40	8 760 280,95	автогараж	кирпич
4. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:7261;	127,50	1 263 073,78	склад	кирпич
5. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:7262;	3 167,30	47 209 447,05	казарма	кирпич
6. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:7319.	208,80	2 068 469,05	склад	кирпич
7. Водопроводная сеть				

На площадке имеются следующие коммуникации:
Электричество, вода, отопление

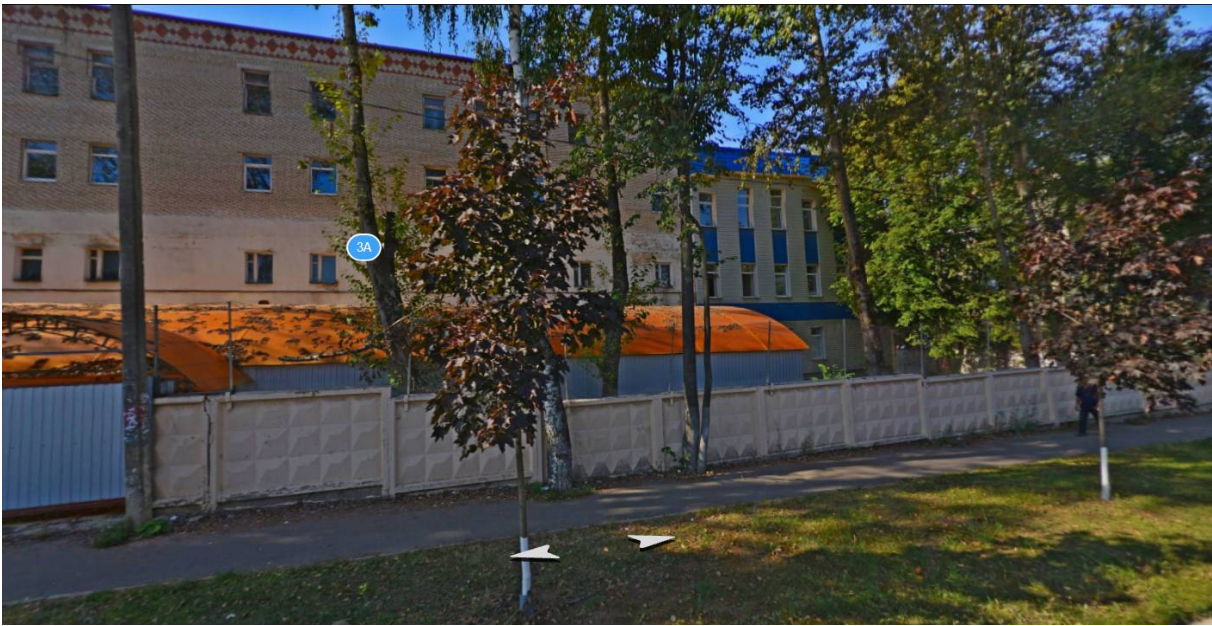
Объекты расположены на земельном участке с кад.№50:13:0060146:762. Его площадь – 7436 кв.м



Оценщику не предоставлены документы о каких-либо правах на участок. Тот факт, что под объектами недвижимости не оформлен земельный участок (ни в собственность, ни в аренду), или информация об этом не предоставлена, не оказывает влияния ни на расчеты, ни на итоговую стоимость объектов недвижимости, так как в соответствии с ЗК РФ (ст.39.20) исключительным правом на оформление земли обладает собственник зданий и сооружений. Оценщик исходит из допущения о том, что добросовестный приобретатель во избежание обвинения в неосновательном обогащении оформит необходимый участок как минимум в аренду.

Ниже представлены фотографии объектов на участке.

Фотографии объектов



































Физическое (техническое) состояние (состояние зданий в целом и конструктивных элементов и инженерного оборудования) всех объектов - удовлетворительное.

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

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 ОЦЕНКИ¹

Раздел подготовлен на основании данных интернет-портала Росстата (<http://www.gks.ru>) и интернет-портала Минэкономразвития РФ (<http://economy.gov.ru>) и приведен в Приложении к Отчету.

¹ Источник: сайт Министерства экономического развития РФ <http://www.economy.gov.ru>.

3.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

Сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества.

- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости - рынок нежилой недвижимости
- в зависимости от типа операций - рынок продажи.
- первичный и вторичный рынок – вторичный рынок.

Объектами оценки являются отдельно стоящие нежилые (некоторые из которых с функцией оптовой торговли) здания, фактически - производственно-складского назначения, расположенные в Московской области.

АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЕДИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (участки с улучшениями)

Данный раздел содержит анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка. Фактические данные о сделках/предложениях отбирались из массива предложений на сайтах cian.ru, avito.ru и пр. В том случае, если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон.

ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЙ

Для объектов недвижимости по адресу Московская обл., **Сергиев Посад, ул. 2-й Кирпичный завод, д 18-а:**

Элемент сравнения	Аналоги		
	1	2	3
Адрес (Моск.обл)	Сергиев Посад, ул. Центральная ,д.1	Сергиев Посад, Моск.шоссе	Сергиев Посад, ул. Дружбы 4Г
Стоимость, руб.	35 000 000	56 000 000	9 900 000
Площадь з/у, кв.м	4 665	9 951	1 000
Тип прав на улучшения	собств.	собств.	собств.
Осн. коммуникации	эл-во, вода, отопл.	эл-во, вода	эл-во, вода, отопл.
Площ. улучшений	1 735,00	2 647,00	312,7
Удел. стоим, руб/кв.м	20 172,91	21 156,03	31 659,74
Состояние объекта	удовл.	удовл.	удовл.
Источник	https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_sklad_1735_m_na_uchastke_4665_m2_1784104753	https://afy.ru/sergiev-posad/kupit-sklad/90001451477	https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_312.7_m_1838410321

Интервал удельных значений цен (руб./кв.м улучшений) – от 20 172,91 до 31 659,74

Для объектов недвижимости по адресу Московская обл., **г. Климовск, ул. Товарная, д 34.:**

Элемент сравнения	Аналоги			
	1	2	3	4
Адрес (Моск.обл)	Климовск, Симферопольская, 53	Подольск, ул. Железнодорожная, 20	Подольск, мкрн. Львовский	Подольск, ул. Б. Серпуховская, 43
Стоимость, руб.	84 500 000	35 000 000	4 000 000	133 000 000
Площадь з/у, кв.м	4 900	3 200	400	8 000
Тип прав на улучшения	собств.	собств.	собств.	собств.
Осн. коммуникации	эл-во, вода, отопл.	эл-во, вода, отопл.	эл-во, вода, отопл.	эл-во, вода, отопл.
Площ. улучшений	4 019,00	2 000,00	220	7 646,00
Удел. стоим, руб/кв.м	21 025,13	17 500,00	18 181,82	17 394,72
Состояние объекта	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
Источник	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/229448545/	https://www.kvmetr.ru/objec-ts/27484004/	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/boks_1527_282896	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_7646_m_1311588506

Интервал удельных значений цен (руб./кв.м улучшений) – от 17 394,72 до 21 025,13

Для объектов недвижимости по адресу Московская обл., Раменский р-он, г. Раменское, проезд Транспортный, д 11:

Элемент сравнения	Аналоги						
	1	2	3	4	5	6	7
Адрес (Моск.обл)	г. Раменское, Дорожный пр., 12	Раменское, ул. Сосновый Бор, 1к1	Раменское, Сафоновское шоссе, 1А	г.Раменское, ул.Серова, 1к1	Раменский гор.окр., д. Старково	Раменский гор.окр., с. Бисерово	г.Раменское, ул.Москворецкая
Стоимость, руб.	10 300 000	168 000 000	135 000 000	30 000 000	21 000 000	52 000 000	55 000 000
Площадь з/у, кв.м	730	48 199	27 000	2 600	7 000	9 000	10 000
Тип прав на улучшения	собств.	собств.	собств.	собств.	собств.	собств.	собств.
Осн. коммуникации	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.
Площ. улучшений	380	7 166,90	6 427,00	1 100,00	577	1 500,00	2 190,00
Удел.стоим, руб/кв.м	27 105,26	23 441,10	21 005,13	27 272,73	36 395,15	34 666,67	25 114,16
Состояние объекта	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
Источник	https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/225785517/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/187134944/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/235310103/	https://www.realtymag.ru/commercial/prodazha/17215075#photo056026783045	https://afy.ru/ramenskiy-rayon-starkovo/kupit-prom-pomeshchenie/90001250864	https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/228883566/	https://www.realtymag.ru/sklad/prodazha/4025519#photo055907999109

Интервал удельных значений цен (руб./кв.м улучшений) – от 21 005,13 до 36 395,15

Для объектов недвижимости по адресу Московская обл., Пушкинский р-он, п. Лесной ул. Пушкина д 3. (3-а):

Элемент сравнения	Аналоги						
	1	3	4	5	6	7	8
Адрес (Моск.обл)	Софрино, Кооперативная, 3	Пушкино, Соколовская ул.	Софрино, ул.П.Пимена, 41	Пушкино, ул.Краснофлотская	Пушкинский г.о., д.Тапицы п1Д	Софрино, ул.Дальняя	Правдинский, ул. Свердлова,8
Стоимость, руб.	89 000 000	9 500 000	180 000 000	26 000 000	170 000 000	8 025 000	7 500 000
Площадь з/у, кв.м	10 000	1 000	47 000	3 000	40 764	1 017	823
Тип прав на улучшения	собств.	собств.	собств.	собств.	собств.	собств.	собств.
Осн.коммуникации	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.
Площ. улучшений	4 589,00	350	5 700,00	1 000,00	5 900,00	310,3	262
Удел.стоим, руб/кв.м	19 394,20	27 142,86	31 578,95	26 000,00	28 813,56	25 862,07	28 625,95
Состояние объекта	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
Источник	https://www.cian.ru/sale/commercial/2111937/	https://www.realty-mag.ru/osz/prodaz	https://afy.ru/pushkinskiy-rayon-sofrino/kupit-	https://www.avito.ru/pushkino/kommerch	https://www.avito.ru/sofrino/kommercheskaya_nedvizhimost/ek	https://www.avito.ru/sofrino/kommercheskay	https://www.avito.ru/pravdinskiy/kom

Элемент сравнения	Аналоги						
	1	3	4	5	6	7	8
	46/	ha/1470898#photo012704219	prom-pomeshchenie/90001020460	eskaya_nedvizhimost/prodazha_proizvodstva_pl.1000_m2_puskhino_1942080653	sklyuzivnaya_prodazha_proizvodstvennoy_bazy_1040315639	a_nedvizhimost/zdanie_magazina_2993_m_i_sklad_11_m_1935926935	mercheskaya_nedvizhimost/otdelnostoyaschee_zdanie_svoobodnogo_naznaya_262_m_1851181552

Интервал удельных значений цен (руб./кв.м улучшений) – от 19 394,20 до 31 578,95

АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О СТАВКАХ АРЕНДЫ ЕДИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (участки с улучшениями)

Для объектов недвижимости по адресу Московская обл., Раменский р-он, г. Раменское, проезд Транспортный, д 11:

Элемент сравнения	Аналоги				
	1	2	3	4	5
Адрес	г. Раменское, ул.Нефтегазосъемки, 15	Раменское, ул. Михалевича, 49	Раменское, ул. Михалевича, 49	Раменское, ул. Михалевича, 49	Раменское, ул. Михалевича, 49
Ставка, руб./кв.м/мес	250	250	300	250	300
Площадь з/у, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
Осн.коммуникации	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.
Площ. улучшений, кв.м	1 000,00	2 000,00	1 100,00	1 000,00	400
Эксплуатационные расходы в ставке	да	нет	нет	да	да
Состояние	уд.	уд.	уд.	уд.	уд.
Тип объекта	помещ.	помещ.	помещ.	помещ.	помещ.
Источник	https://ramenskoye.cian.ru/rent/commercial/233748267/	https://ramenskoye.cian.ru/rent/commercial/229053205/	https://ramenskoye.cian.ru/rent/commercial/229360705/	https://ramenskoye.cian.ru/rent/commercial/234877567/	https://ramenskoye.cian.ru/rent/commercial/234969973/

Интервал удельных значений цен (руб./кв.м) – от 250 до 300

Для объектов недвижимости по адресу Московская обл., г. Климовск, ул. Товарная, д 34.:

Элемент сравнения	Аналоги		
	1	2	3
Адрес	ПМИС ул.Промышленная, 2	ПМИС ул.Промышленная, 3Ас1	Климовск, ул. Коммунальная, 26
Ставка, руб./кв.м/мес	250	250	270
Площадь з/у, кв.м	н/д	н/д	н/д
Осн.коммуникации	эл-во, вода	эл-во, вода	эл-во, вода
Площ. Улучшений, кв.м	1 400,00	1 400,00	1 000,00

Элемент сравнения	Аналоги		
	1	2	3
Ставка, руб./кв.м/мес	250	250	270
Эксплуатационные расходы в ставке	да	да	да
Коммун.расх	да	да	нет
Тип объекта	здание	здание	помещ.
	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/238347444/	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/236214096/	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/218321591/

Интервал удельных значений цен (руб./кв.м) – от 250 до 270

Для объектов недвижимости по адресу Московская обл., **Сергиев Посад, ул. 2-й Кирпичный завод, д 18-а:**

Элемент сравнения	Аналоги			
	1	2	3	4
Адрес	Сергиев Посад, Московское ш., 20А	Сергиев Посад, Стахановская ул.1Г	Сергиев Посад, Стахановская ул.1Г	Сергиев Посад, Ярославское ш.48
Ставка, руб./кв.м/мес	270	250	250	270
Площадь з/у, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д
Тип прав на улучшения	собств.	собств.	собств.	собств.
Осн.коммуникации	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.
Площ. Улучшений, кв.м	273	200	1 260,00	360
Эксплуатационные расходы в ставке	нет	нет	нет	нет
Состояние	уд.	уд.	уд.	уд.
Тип объекта	помещ.	помещ.	здание	помещ.
КУ включены	нет	нет	нет	да
Источник	https://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/233861365/	https://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/232389641/	https://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/229053311/	https://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/205666316/

Интервал удельных значений цен (руб./кв.м) – от 250 до 270

Для объектов недвижимости по адресу Московская обл., Пушкинский р-он, **п. Лесной ул. Пушкина д 3. (3-а) (произв.-складская часть):**

Элемент сравнения	Аналоги		
	1	2	3
Адрес	Пушкино, мкр.Мамонтовка, Рабочая ул.,1	Пушкино, мкр.Клязьма, Рабочая ул.,1	Пушкино, мкр.Клязьма, Рабочая ул.,1
Ставка, руб./кв.м/мес	350	410	410
Площадь з/у, кв.м	н/д	н/д	н/д
Тип прав на улучшения	собств.	собств.	собств.

Элемент сравнения	Аналоги		
	1	2	3
Площ. Улучшений, кв.м	2 000,00	1 312,00	1 680,00
Осн.коммуникации	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.
Эксплуатационные расходы в ставке	нет	нет	нет
Состояние	уд.	уд.	уд.
Тип объекта	помещ.	здан.	здан.
Источник	https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:hlHrk5jShiwJ:https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/235362041/+&cd=1&hl=ru&ct=clnk&gl=ru	https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/226159028/	https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/226159029/

Интервал удельных значений цен (руб./кв.м) – от 350 до 410

Для объектов недвижимости по адресу Московская обл., Пушкинский р-он, п. Лесной ул. Пушкина д 3. (З-а) (администр. часть):

Элемент сравнения	Аналоги		
	1	2	3
Адрес	Пушкино, Первомайская ул 11/8	Пушкино, Серебрянка, 19А	Пушкино, Пушкинская ул., 54
Ставка, руб.,кв.м/мес	570	700	590
Площадь з/у, кв.м	н/д	н/д	н/д
Тип прав на улучшения	собств.	собств.	собств.
Площ. Улучшений, кв.м	424	34	91
Осн.коммуникации	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.
Эксплуатационные расходы в ставке	да	да	нет
Состояние здания	уд.	уд.	уд.
Тип объекта	помещ.	помещ.	помещ.
КУ включены	да	да	да
Источник	https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/186887925/	https://yandexwebcache.net/yandbtm?lang=ru&fmode=inject&tm=1604620635&tld=ru&la=1604266240&text=https%3A%2F%2Fpushkino.cian.ru%2Frent%2Fcommercial%2F149279056%2F&url=https%3A%2F%2Fpushkino.cian.ru%2Frent%2Fcommercial%2F149279056%2F& 10n=ru&mime=html&sign=7a378e15dfc18e269dfcb4b7513e7218&evno=0	https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/211158765/

Интервал удельных значений цен (руб./кв.м) – от 570 до 700

При написании раздела использована аналитическая информация, предоставленная консалтинговой компанией ООО «Профессиональное Финансовое Консультирование»

(<https://pfragroup.ru/upload/iblock/5a2/5a285b8116f2b266e4ce2553eb911249.pdf>)

Сводные данные рынка купли-продажи и рынка аренды МР за пределами МКАД (среднее значение по выборке)

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты в районах МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)				Аренда, руб./кв.м./год (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
до ≈10 км от МКАД	Север	г.Долгопрудный, г.Москва, п.Северный	75 200	110 900	93 700	33 000	9 900	18 200	12 600	5 100
	Северо-восток	г.Мытищи, г.Королева, г.Юбилейный	81 800	101 000	86 500	41 500	9 700	18 500	13 500	4 900
	Восток	г.Москва, п.Восточный, г.Балашиха, г.Железнодорожный, г.Реутов	76 700	113 500	88 700	40 300	9 800	18 900	12 000	4 700
	Юго-восток	г.Люберцы, г.Котельники, г.Дзержинский	78 300	130 800	107 800	42 500	10 200	23 400	12 600	4 600
	Юг	г.Видное, г.Москва, районы Северного и Южного Восток, г.Москва, п.Щербины	91 700	139 900	110 100	47 000	11 000	21 000	13 600	5 200
	Юго-запад	г.Москва, г.Московский, г.Ошиново	89 000	140 700	117 000	49 100	13 100	21 400	14 900	5 500
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Запад	г.Красногорск, г.Москва (р-н Мытищи)	81 500	123 900	119 800	46 800	12 900	21 000	14 000	4 800
	Северо-запад	г.Удомля, г.Москва	91 100	133 300	100 100	43 200	11 300	19 500	13 500	4 600
	Север	г.Лобня, пт. Некрасовский, д. Шолохово, п. совхоза Останкино, с. Озеринское, д. Агафонова, д. Глазово	52 400	87 000	72 000	29 400	8 000	13 900	8 900	4 200
	Северо-восток	г.Пушино, г.Ивантеевка, г.Щелково, г.Фрязино	46 200	77 700	67 200	26 800	8 200	13 000	9 500	3 400
	Восток	г.Лосино-Петровский, г.Старая Купава, г.Ногино, г.Электросталь, г.Электросталь, рп. Мондино	43 900	73 900	60 200	24 900	7 700	11 000	8 500	3 200
	Юго-восток	г.Жуковский, г.Раменское, г.Бронницы, г.Лыткарино	55 800	84 600	70 800	32 400	8 100	12 400	10 000	3 100

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты в районах МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)				Аренда, руб./кв.м./год (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Юг	г.Домодедово, г.Польское, г.Климовск	59 600	96 300	78 800	34 100	8 800	16 800	10 700	4 000
	Юго-запад	г.Москва, г.Троицк, г.Апрелевка, г.Голицыно	54 100	85 900	70 000	37 800	8 900	14 700	10 900	4 200
	Запад	г.Звенигород, с.Павловская Слобода, пт. Нахабино, г.Деловая	50 100	87 200	61 600	34 900	8 500	13 400	9 900	4 200
	Северо-запад	г.Андреевка, г.Москва, г.Зеленоград	82 900	102 100	93 800	36 500	11 200	16 800	13 300	4 500
	Север	г.Дмитров, г.Хорова	45 500	59 500	52 700	23 600	6 700	8 800	7 300	2 800
	Северо-восток	г.Сергиев Посад, г.Хотково	43 400	59 100	51 300	20 800	7 100	12 300	9 000	2 900
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Восток	г.Орешково-Зуево, г.Плеховский Посад, г.Звенигородск, г.Куровское, Лыско-Дулево	27 900	49 900	46 100	12 600	6 400	9 600	8 000	1 800
	Юго-восток	г.Воскресенск, пт. Белоозерский, г.Егорьевск	40 100	52 800	50 200	13 400	6 600	10 400	8 200	1 900
	Юг	г.Чехов, г.Серпухов	40 200	63 800	55 000	20 300	7 800	9 100	8 800	2 200
	Юго-запад	г.Наро-Фоминск, г.Кувшино	42 800	60 600	51 400	22 600	7 900	11 400	9 400	2 900
	Запад	г.Истра, г.Руза	33 400	65 600	51 600	20 200	8 300	10 700	8 700	2 700
	Северо-запад	г.Сотскийгорск, г.Клин	47 800	63 600	59 300	16 100	7 400	10 000	9 000	2 700

ПРОДАЖА

Во втором квартале 2020 года средние значения стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представляют из себя диапазон от 24 900 до 37 800 рублей за кв. метр. Необходимо отметить, что в данном обзоре еще не отражены последствия экономического кризиса, вызванного коронавирусной инфекцией.

Сводные данные рынка купли-продажи МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	54 000	120 000	75 200	60 000	220 000	110 900	38 500	156 000	93 700	18 900	64 000	33 000
	Северо-восток	до ≈10 км	30 000	124 300	81 800	29 900	221 100	101 900	39 000	160 000	86 500	16 400	74 600	41 500
	Восток	до ≈12 км	31 500	123 000	44 500	295 800	113 500	30 000	181 500	88 700	12 500	90 000	40 300	
	Юго-восток	до ≈10 км	37 600	125 800	78 300	31 100	295 600	120 800	38 100	197 900	107 800	20 600	88 900	42 500
	Юг	до ≈10 км	31 500	139 900	91 700	45 100	268 800	129 900	39 100	200 000	110 100	18 800	85 600	47 000
	Юго-запад	до ≈15 км	37 800	149 000	99 000	44 400	287 300	140 700	42 800	230 600	117 000	19 700	96 000	49 100
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Запад	до ≈10 км	48 000	120 000	81 500	43 500	275 000	132 900	36 600	222 100	119 800	27 400	84 000	46 800
	Северо-запад	до ≈15 км	37 000	140 500	91 100	38 600	280 600	132 300	39 900	168 800	100 100	20 400	84 800	43 200
	Север	от ≈10 до ≈28 км	25 000	79 700	52 400	40 000	175 000	87 000	30 000	125 000	72 000	12 000	49 800	29 400
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км	18 200	75 000	46 200	25 200	176 000	77 700	24 900	117 900	67 200	10 000	60 000	26 800
	Восток	от ≈12 до ≈28 км	17 300	87 600	43 900	24 000	178 200	73 900	23 000	113 200	60 200	10 100	60 000	24 900
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км	26 000	89 300	55 800	34 600	195 900	84 600	26 000	127 800	70 800	13 800	73 400	32 400
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Юг	от ≈15 до ≈28 км	18 600	104 100	59 600	33 000	198 300	96 300	39 500	124 000	78 800	11 400	77 400	34 100
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км	21 300	90 000	54 100	27 100	165 000	86 900	22 200	140 000	70 000	11 800	73 300	37 800
	Запад	от ≈10 до ≈32 км	25 700	95 900	80 100	29 200	186 000	87 200	24 000	125 200	61 600	14 200	66 700	34 900
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км	28 800	125 100	82 900	30 000	250 000	102 100	49 000	140 200	93 800	17 600	66 400	36 500

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км	15 000	84 800	45 500	15 000	120 000	59 500	25 400	84 800	52 700	7 100	52 100	23 600
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км	14 600	69 500	43 400	15 600	139 300	59 100	18 900	102 400	51 300	4 000	46 400	20 800
	Восток	от ≈38 до ≈68 км	9 500	65 000	27 900	12 500	120 000	49 900	22 600	83 300	46 100	2 800	30 100	12 600
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км	13 800	75 000	40 100	14 700	120 000	52 800	17 900	85 000	50 100	2 800	51 500	13 400
	Юг	от ≈28 до ≈63 км	13 800	81 700	40 100	15 800	143 200	63 800	20 000	88 600	55 800	3 700	44 000	20 300
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км	16 000	70 000	42 800	23 400	128 400	60 600	20 000	103 600	51 400	6 500	36 800	22 600
Северо-запад	от ≈32 до ≈66 км	16 000	68 800	33 400	17 000	128 500	65 600	16 000	105 000	51 600	6 500	41 000	20 200	
Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км	11 300	85 000	47 800	22 100	133 300	63 600	20 000	108 900	59 300	3 000	39 500	16 100	

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

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

Источники информации: составлено ООО «ПФК»

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

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

АРЕНДА

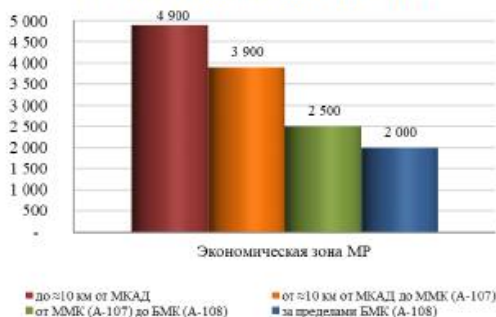
Сводные данные рынка аренды МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости (руб./кв.м./год, с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	4 500	15 600	9 900	5 000	55 000	18 200	5 000	24 000	12 600	2 400	8 300	5 100
	Северо-восток	до ≈10 км	4 600	15 000	9 700	4 200	60 000	18 500	5 000	24 000	12 500	2 300	7 900	4 900
	Восток	до ≈12 км	4 200	15 800	9 800	4 800	58 300	18 900	5 700	24 000	12 000	2 300	8 000	4 700
	Юго-восток	до ≈10 км	5 000	18 000	10 200	8 000	54 000	22 400	6 000	24 000	12 600	3 000	7 900	4 600
	Юг	до ≈10 км	6 000	18 000	11 000	7 000	75 200	21 000	5 400	30 000	13 600	2 800	8 200	5 200
	Юго-запад	до ≈15 км	5 700	29 400	13 100	7 200	66 000	21 400	7 700	30 000	14 900	2 400	9 000	5 500
	Запад	до ≈10 км	5 100	22 000	12 900	6 500	60 000	21 000	5 400	31 500	14 000	2 200	8 600	4 800
	Северо-запад	до ≈15 км	4 800	24 400	11 300	6 000	60 000	19 500	6 000	30 000	13 500	2 400	7 800	4 600
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км	3 900	12 000	8 000	3 900	39 600	13 900	3 900	18 800	8 900	1 800	9 600	4 200
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км	4 400	13 700	8 200	5 800	36 000	13 000	4 500	18 600	9 500	1 600	6 900	3 400
	Восток	от ≈12 до ≈38 км	4 000	13 200	7 700	4 100	27 000	11 000	3 500	18 000	9 500	1 200	6 000	3 200
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км	3 600	13 200	8 100	6 000	36 000	12 400	6 000	18 000	10 000	1 400	6 000	3 100
	Юг	от ≈10 до ≈28 км	4 200	14 900	8 800	5 000	43 200	16 800	4 200	24 000	10 700	2 000	6 800	4 000
	Юго-запад	от ≈15 до ≈38 км	3 600	14 800	8 900	4 800	30 000	14 700	3 600	24 000	10 900	1 800	6 000	4 200
	Запад	от ≈10 до ≈32 км	4 100	12 000	8 500	3 600	38 400	13 400	3 000	22 000	9 900	1 800	6 500	4 200
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км	4 200	18 700	11 200	4 500	42 000	16 800	6 000	24 000	13 300	1 900	9 000	4 500
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км	2 900	14 400	6 700	2 900	24 000	8 800	3 600	13 000	7 300	1 200	5 300	2 800
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км	3 300	12 700	7 100	3 300	31 800	12 300	4 000	18 000	9 000	1 200	5 400	2 900
	Восток	от ≈38 до ≈68 км	3 100	12 900	6 400	3 000	30 000	9 600	3 500	15 000	8 000	700	4 200	1 800
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км	2 400	12 000	6 600	3 000	28 000	10 400	3 000	18 000	9 200	800	5 000	1 900
	Юг	от ≈28 до ≈62 км	3 200	14 300	7 800	3 000	32 000	9 100	3 600	18 000	8 800	800	5 400	2 200
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км	3 200	14 400	7 900	3 500	28 000	11 400	4 800	18 000	9 400	1 000	5 500	2 900
	Запад	от ≈32 до ≈66 км	4 800	14 400	8 300	3 600	30 000	10 700	4 800	18 200	8 700	700	5 000	2 700
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км	3 600	12 000	7 400	3 600	30 000	10 000	3 700	18 000	9 000	600	5 400	2 700

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

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

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



СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Под текущей доходностью (текущей отдачей) понимается отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости.

Таблица 39

Текущая доходность при сдаче в аренду на неактивном рынке. 1. Универсальные производственно-складские объекты				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,0%	9,3%	14,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,7%	9,5%	13,8%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,1%	8,4%	13,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-	-
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,4%	9,2%	13,5%
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	12,3%	9,4%	15,1%

Источник: Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2020г.

Данный коэффициент показывает взаимосвязь между величиной дохода от сдачи в аренду коммерческого объекта и его возможной стоимостью на рынке недвижимости. В идеале на стабильном рынке недвижимости ставка капитализации (СК) незначительно колеблется около определенной величины. В нашем случае СК - отношение валового операционного годового дохода, приносимого данным объектом недвижимости, к его стоимости на текущий момент. Валовой операционный доход - это общий потенциальный доход от недвижимости без вычетов операционных расходов (возможных затрат на содержание объекта до уплаты налогов), которые существенно разнятся для различных типов объектов. Данный коэффициент показывает взаимосвязь между величиной дохода от сдачи в аренду коммерческого объекта и его возможной стоимостью на рынке недвижимости. В идеале на стабильном

рынке недвижимости СК незначительно колеблется около определенной величины. Это можно объяснить тем, что для инвестора практически безразлично, на основе какого вида недвижимости он будет получать доход. В данном случае спрос и предложение на рынке недвижимости будут регулироваться ожиданиями инвесторов, что приведет к динамическому равновесию величины СК (колебание данного коэффициента около некоей средней величины). Повышение отдачи от недвижимости в одном секторе привлекает интерес инвесторов, что влечет увеличение предложения подобной недвижимости и, как следствие, конкурентное снижение цен и ставок и падение СК. На развитом рынке недвижимости СК можно рассчитывать на основании предложения объектов недвижимости одновременно и для продажи и для аренды. Однако использование средних значений из справочников в случае оценки таких объектов, как рассматриваемые в отчете, может дать более достоверный результат. На основании данных справочника недвижимости ставка капитализации для объектов оценки (ЕОН) колеблется в среднем от 9% до 13%, оценщик принимает ее для целей расчетов на уровне 10%, что означает средний срок возврата инвестиций при приобретении объекта около 10 лет.

АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

В справочнике оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Том 1, часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2020г.) авторы выделяют следующие ценообразующие факторы, которые влияют на стоимость объекта оценки, а также присваивают соответствующий вес каждому фактору

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,19
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
3	Физическое состояние здания	0,09
4	Наличие отопления	0,08
5	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
6	Материал стен	0,06
7	Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,05
8	Доступная электрическая мощность	0,04
9	Наличие железнодорожной ветки	0,04
10	Этаж расположения	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
13	Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,04
14	Рабочая высота потолка	0,04
15	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,03
16	Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	0,03

При сравнении объектов необходимо учитывать отличие цен сделок объектов-аналогов от цен предложения. Наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок, информация о которых, как правило, отсутствует. Данное обстоятельство вынуждает Оценщика использовать косвенные данные при определении рыночной стоимости Объектов оценки, а именно – цены предложения. По мнению Оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Корректировка на торг производится на основании данных издания "Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов" Лейфера Л.А.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,9%	11,0%	12,9%
2. Специализированные высококласные складские объекты	11,0%	10,2%	11,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,8%	11,8%	13,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,6%	14,3%	16,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,6%	10,8%	12,4%

Корректировки по физическому (техническому) состоянию (состоянию зданий в целом и конструктивных элементов и инженерного оборудования). Корректировка по данному фактору производится на основании данных издания "Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов" Лейфера Л.А.

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	1,23	1,15	1,32
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,79

Корректировка на площадь объекта (фактор масштаба) производится на основании данных того же справочника.

объекты класса С и ниже (низкокласные производственно-складские объекты)								
Площадь, кв.м		аналог						
		<1000	1000-3000	3000-5000	5000-10000	10000-15000	15000-20000	>20000
объект оценки	<1000	1,00	1,10	1,20	1,30	1,40	1,46	1,49
	1000-3000	0,91	1,00	1,10	1,19	1,27	1,33	1,36
	3000-5000	0,83	0,91	1,00	1,09	1,16	1,22	1,24
	5000-10000	0,77	0,84	0,92	1,00	1,07	1,12	1,14
	10000-15000	0,72	0,79	0,86	0,93	1,00	1,05	1,06
	15000-20000	0,69	0,75	0,82	0,89	0,96	1,00	1,02
	>20000	0,67	0,74	0,81	0,88	0,94	0,98	1,00

Все аналоги имеют схожие коммуникации (электричество, вода), но некоторые отличаются наличием отопления. Корректировка на отопление:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,75	0,74	0,76
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,74	0,72	0,75

Информация о спросе.

Наличие достаточного количества предложений на рынке Московской области в сегменте производственной недвижимости предоставляет инвестору возможность самостоятельно подобрать объект для приобретения или под аренду. Имеющееся в средствах массовой информации незначительное количество объявлений о спросе офисных и универсальных площадей в большинстве случаев представляют собой сбор информации риэлторскими компаниями и привлечение потенциальных продавцов недвижимости. Таким образом, маркетинговая подоплека информации о требуемых объектах не позволяет с уверенностью говорить о настоящем покупательском спросе и тем более проводить его анализ.

Информация по ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, обоснование значения или диапазонов значения ценообразующих факторов.

Основными ценообразующими факторами на областном рынке производственной недвижимости являются:

- размеры,
- удаленность от областного центра,
- состояние или готовность к немедленному использованию,
- обеспеченность коммуникациями, в том числе железнодорожным подъездом.

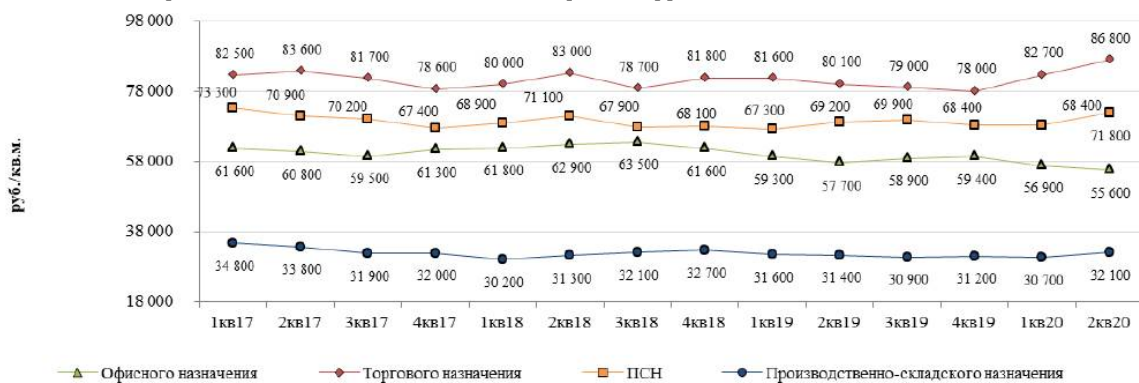
Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107))



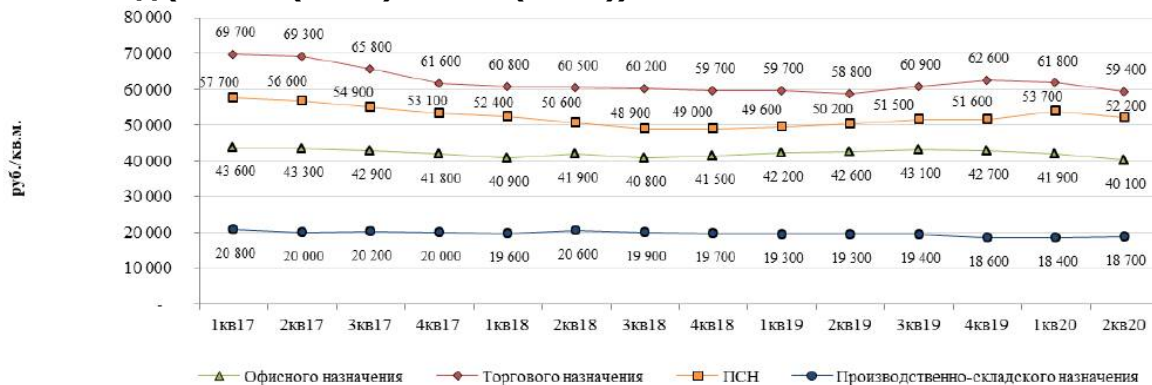
Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ММК (А-107) до МБК (А-108))



Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107))



Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ММК (А-107) до МБК (А-108))



Арендные ставки

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

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

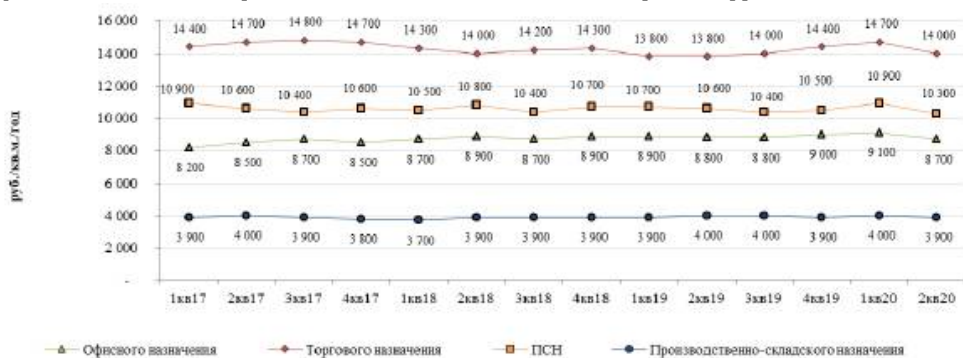
Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

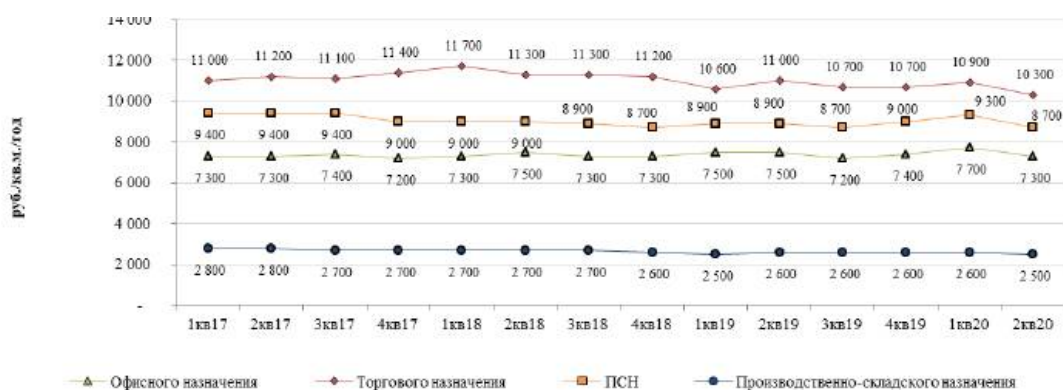
Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты в районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	1 200	5 300	2 800	г.Дзержинск; г.Якрома
Северо-восток	1 200	5 400	2 900	г.Сергиев Посад; г.Хотьково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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Динамика средней цены предложения по аренде коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107))



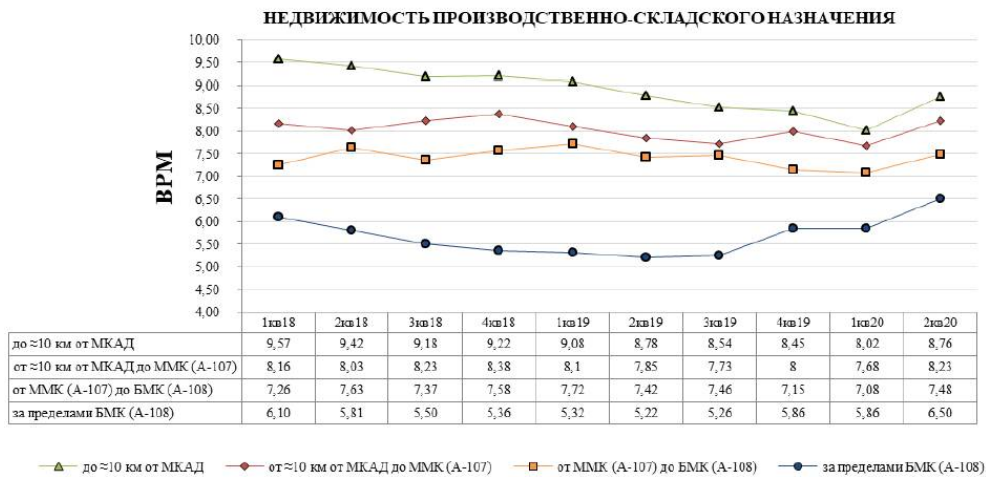
Динамика средней цены предложения по аренде коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ММК (А-107) до МБК (А-108))



Один из важных показателей на рынке недвижимости - валовой рентный мультипликатор (ВРМ) – это отношение цены продажи объекта недвижимости к потенциальному или действительному валовому доходу, приносимому данным объектом недвижимости

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	2кв2020		ВРМ
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	84 400	11 000	7,67
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	55 600	8 700	6,39
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	40 100	7 300	5,49
	за пределами БМК (А-108)	32 500	6 200	5,24
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	125 300	20 100	6,23
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	86 800	14 000	6,20
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	59 400	10 300	5,77
	за пределами БМК (А-108)	48 400	9 000	5,38
ПСН	до ≈10 км от МКАД	103 000	13 200	7,80
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	71 800	10 300	6,97
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	52 200	8 700	6,00
	за пределами БМК (А-108)	42 700	7 500	5,69
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	42 900	4 900	8,76
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	32 100	3 900	8,23
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	18 700	2 500	7,48
	за пределами БМК (А-108)	13 000	2 000	6,50

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- Объектами оценки являются отдельно стоящие нежилые здания, фактически - производственно-складского и административного назначения, расположенные в Московской области.
- На рынке недвижимости, как и во всех отраслях экономики, наметился спад, вызванный эпидемией коронавируса. Снижение ВВП в третьем квартале составило 3,8 % г/г.
- Приведенные графики иллюстрируют, что рынок оцениваемых объектов во втором квартале показал незначительное оживление, вероятно, это связано с кратковременным ростом валюты (с 61 рубля за доллар до 80 в течение марта 2020 г.).

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Под наиболее эффективным использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.

Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.

Экономическая целесообразность: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ НЭИ проводится сначала для участка земли как незастроенного, а затем - для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного. При этом учитываются затраты на снос строений и на денежные компенсации пользователям, выселяемым при сносе имеющегося строения. Если стоимость участка без существующих улучшений выше, чем с этими улучшениями, то с точки зрения оценщика в этом случае может теряться смысл оценки рыночной стоимости объекта с улучшениями.

Для свободного земельного участка и для участка с существующими улучшениями предусматривается возможность в будущем провести дополнительные изменения объекта:

- в соответствии с принципами баланса и экономического разделения участок может быть разделен на равные или неравные доли с выполнением или без выполнения работ (на всем участке или на отдельных частях его) по расчистке территории, прокладке дорог и разводке коммуникаций;
- в соответствии с принципом экономического размера может быть рассмотрен гипотетический вариант «присоединения» части или всего соседнего участка к данному участку (если для потенциально востребованных объектов нужна территория площадью больше оцениваемого участка) - путем покупки, аренды или привлечения «соседа» к участию в инвестиционном проекте;
- существующее строение может быть наращено (вверх, вниз, по периметру), реконструировано, на свободной части земельного участка может быть построено дополнительное здание или сооружение;
- многолетние насаждения могут быть посажены или убраны;
- пакет прав может быть дополнен или реструктурирован и прочее.

Из потенциальных вариантов исключаются те функции, реализация которых - по данным анализа - может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений и в том числе ограничений, установленных:

- правилами зонирования и (или) существующими регламентами получения разрешения на застройку, на разделение или на объединение участков;

- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП) и, в частности, ограничениями по взаимному расположению зданий и положению вновь возводимого строения относительно коммуникаций;
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов.
- При этом имеются в виду запреты и ограничения не только на сами функции, но также и на набор работ (строительно-монтажных, наладочных), предназначенных для реализации этих функций. Кроме того, при анализе допустимости реализации функций на данном этапе учитывается:
 - наличие сервитутов (в том числе и не реализованных, но потенциально возможных) и других ограничений прав собственности на объект;
 - местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры или (и) передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;
 - наличие захоронений и необходимость археологических раскопок;
 - возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

В перечне остаются для последующего анализа функции, ограничение реализации которых может быть преодолено путем дополнительных усилий заинтересованных лиц и дополнительного финансирования.

На третьем этапе анализа изучаются возможности физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур второго этапа. Из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка, а также функции, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства. Как и на предыдущем этапе, в перечне функций для дальнейшего анализа оставляются функции, которые физически нереализуемы в текущем состоянии объекта, но могут быть исполнены после дополнительных улучшений. Однако, требующееся для таких улучшений дополнительное финансирование снижает конкурентоспособность функции при окончательном выборе варианта по критерию максимальной продуктивности.

На четвертом этапе анализа юридически разрешенные и физически осуществимые функции остаются в перечне только в случае их экономической целесообразности. Это достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает (при использовании каждой из функций) возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. Предусматривается также, что указанные доходы должны поступать в планируемые промежутки (моменты) времени и в заданных размерах.

При анализе спроса выделяется целевой рынок под каждую функцию, позиционирование объекта оценки в сравнении с объектами-конкурентами, прогноз тенденций развития демографической ситуации и инвестиционной активности - с анализом экономической ситуации в регионе и регионального рынка недвижимости, прогноз доходности и возможной цены перепродажи объекта с учетом тенденций изменения структуры предложения.

На данном этапе анализа выясняется только принципиальная возможность обеспечения финансирования - без предпочтений какого-либо из источников (вариантов).

На последнем этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта (с учетом «своих» рисков и «своих» норм отдачи для каждого варианта). Один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наиболее эффективного использования объекта.

Анализ НЭИ для объектов по адресу:

Московская обл., Раменский р-он, г. Раменское, проезд Транспортный, д 11

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО

В данном разделе проводится анализ наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка как условно свободного.

При анализе возможных вариантов Оценщиком отмечены существенные для оцениваемого участка факторы:

- участок расположен в Раменском районе Московской области;
- участок относится к категории земель населенных пунктов, разрешенного использования – под здание-магазин, здание-склад, здание административное, здание-склад, здание-проходная, здание-склад, здание-гараж-склад;
- ближайшее окружение участка – производственно-складского назначения;
- транспортная доступность – хорошая;
- к рассматриваемому участку имеются подъезды, существует возможность парковки и маневрирования автотранспорта;
- участок инженерно обеспечен.

Юридическая правомочность:

На данном участке могут быть построены различные по назначению объекты, соответствующие требованиям действующих градостроительных нормативных документов: СНиП 2.07.01-89 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

Юридическим документом, регламентирующим возможную функциональную деятельность на участке, является (Договор аренды зем.уч. №06036-Z от 17 августа 2017 г.), в соответствии с которым земельный участок можно использовать для перечисленных выше целей.

С учетом сказанного, Оценщик считает, что не будет юридических препятствий при застройке участка объектом производственного или складского назначения.

Физическая возможность:

Диктуется физическими характеристиками самого участка (инженерно-геологические параметры грунтов, местоположение, достаточность размеров и т.д.), а также особенностями окружающей застройки. Оценщик не проводил технической экспертизы участка, но считает, что при реализации рассматриваемых вариантов препятствий физического характера на данной территории не возникнет.

Инженерная инфраструктура ближайшего окружения объекта развита. Физические характеристики участка не накладывают существенных ограничений на возможные варианты его застройки.

Экономическая целесообразность:

При анализе критерия экономической целесообразности прежде всего следует учитывать потенциал местоположения оцениваемого участка земли. Местоположение земли считается основным фактором, определяющим ее стоимость.

Ближайшее окружение участка – здания административно-бытового и производственно-складского назначения.

Исходя из вышесказанного и учитывая тот факт, что инвестиционная активность в районе расположения оцениваемого участка проявляется только в сфере промышленной функции, Оценщик считает, что наиболее вероятное использование условно свободного участка - строительство на нем объекта производственно-складского назначения.

Максимальная эффективность:

Исходя из законодательной разрешенности, финансовой и физической осуществимости, экономической целесообразности, Оценщиком был выбран вариант использования рассматриваемого земельного участка – для строительства объектов производственно-складского назначения.

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКОЙ

В рамках данного пункта проводится анализ наиболее эффективного использования нежилых зданий и сооружений, общей площадью 2 343,30 кв.м. В дополнение к перечисленным выше, Оценщиком были дополнительно учтены следующие факторы:

- улучшение представляет собой здания производственно-складского назначения;
- объекты на дату оценки в состоянии, требующем ремонта.

Возможными вариантами использования рассматриваемого улучшения являются: торгово-сервисное, офисное, производственно-складское.

Юридическая правомочность:

Оцениваемые улучшения соответствуют требованиям действующих градостроительных нормативных документов: СНИП 2.07.01-89 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

Таким образом, возможно использование оцениваемых объектов в качестве нежилой недвижимости торгового, офисного, производственного назначения.

Физическая возможность:

Диктуется физическими характеристиками улучшения (архитектурно-планировочные решения, несущая способность конструкций и т.д.). На данном этапе АНЭИ, Оценщик полагает, что физически осуществимым вариантом использования Объектов оценки является эксплуатация оцениваемых улучшений в текущем состоянии. Варианты торговой или офисной функции наименее возможны в силу конструктивных особенностей.

Экономическая целесообразность:

Учитывая выводы настоящего раздела, экономически целесообразным вариантом использования оцениваемых улучшений является вариант их использования по текущему назначению.

Максимальная эффективность:

При анализе оптимального варианта использования Оценщик провел качественный анализ возможных функций использования объекта, удовлетворяющих требованиями физической возможности, юридической правомочности и экономической целесообразности.

Таким образом, по результатам проведенного анализа, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием рассматриваемого объекта является его использование по текущему назначению - в качестве объекта производственно-складского назначения.

Анализ НЭИ для объектов по адресу:

Московская обл., г. Климовск, ул. Товарная, д 34.

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО

В данном разделе проводится анализ наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка как условно свободного.

При анализе возможных вариантов Оценщиком отмечены существенные для оцениваемого участка факторы:

- участок расположен в г. Климовск Московской области;

- участок относится к категории земель населенных пунктов, разрешенного использования – для размещения магазина оптовой торговли;
- ближайшее окружение участка – производственно-складского назначения;
- транспортная доступность – хорошая;
- к рассматриваемому участку имеются подъезды, существует возможность парковки и маневрирования автотранспорта;
- участок инженерно обеспечен.

Юридическая правомочность:

На данном участке могут быть построены различные по назначению объекты, соответствующие требованиям действующих градостроительных нормативных документов: СНиП 2.07.01-89 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

Юридическим документом, регламентирующим возможную функциональную деятельность на участке, является (Договор аренды зем.уч. №56102-Z от 17 августа 2017 г.), в соответствии с которым земельный участок можно использовать для перечисленных выше целей.

С учетом сказанного, Оценщик считает, что не будет юридических препятствий при застройке участка объектом складского назначения.

Физическая возможность:

Диктуется физическими характеристиками самого участка (инженерно-геологические параметры грунтов, местоположение, достаточность размеров и т.д.), а также особенностями окружающей застройки. Оценщик не проводил технической экспертизы участка, но считает, что при реализации рассматриваемых вариантов препятствий физического характера на данной территории не возникнет.

Инженерная инфраструктура ближайшего окружения объекта развита. Физические характеристики участка не накладывают существенных ограничений на возможные варианты его застройки.

Экономическая целесообразность:

При анализе критерия экономической целесообразности прежде всего следует учитывать потенциал местоположения оцениваемого участка земли. Местоположение земли считается основным фактором, определяющим ее стоимость.

Ближайшее окружение участка – здания административно-бытового и производственно-складского назначения.

Исходя из вышесказанного и учитывая тот факт, что инвестиционная активность в районе расположения оцениваемого участка проявляется только в сфере промышленной функции, Оценщик считает, что наиболее вероятное использование условно свободного участка - строительство на нем объекта производственно-складского назначения.

Максимальная эффективность:

Исходя из законодательной разрешенности, финансовой и физической осуществимости, экономической целесообразности, Оценщиком был выбран вариант использования рассматриваемого земельного участка – для строительства объектов производственно-складского назначения.

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКОЙ

В рамках данного пункта проводится анализ наиболее эффективного использования нежилых зданий и сооружений, общей площадью 1 176,30 кв.м. В дополнение к перечисленным выше, Оценщиком были дополнительно учтены следующие факторы:

- улучшение представляет собой здания производственно-складского назначения;
- объекты на дату оценки в состоянии, требующем ремонта.

Возможными вариантами использования рассматриваемого улучшений являются: торгово-сервисное, офисное, производственно-складское.

Юридическая правомочность:

Оцениваемые улучшения соответствует требованиям действующих градостроительных нормативных документов: СНиП 2.07.01-89 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

Таким образом, возможно использование оцениваемых объектов в качестве нежилой недвижимости торгового, офисного, производственного назначения.

Физическая возможность:

Диктуется физическими характеристиками улучшения (архитектурно-планировочные решения, несущая способность конструкций и т.д.). На данном этапе АНЭИ, Оценщик полагает, что физически осуществимым вариантом использования Объектов оценки является эксплуатация оцениваемых улучшений в текущем состоянии. Варианты торговой или офисной функции наименее возможны в силу конструктивных особенностей.

Экономическая целесообразность:

Учитывая выводы настоящего раздела, экономически целесообразным вариантом использования оцениваемых улучшений является вариант их использования по текущему назначению.

Максимальная эффективность:

При анализе оптимального варианта использования Оценщик провел качественный анализ возможных функций использования объекта, удовлетворяющих требованиям физической возможности, юридической правомочности и экономической целесообразности.

Таким образом, по результатам проведенного анализа, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием рассматриваемого объекта является его использование по текущему назначению - в качестве объекта производственно-складского назначения.

Анализ НЭИ для объектов по адресу:

Московская обл., г. Сергиев Посад, ул. 2-й Кирпичный завод, д 18-а.

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО

В данном разделе проводится анализ наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка как условно свободного.

При анализе возможных вариантов Оценщиком отмечены существенные для оцениваемого участка факторы:

- участок расположен в г. Сергиев Посад Московской области;
- участок относится к категории земель населенных пунктов, разрешенного использования – под размещение магазина оптовой торговли;
- ближайшее окружение участка – производственно-складского назначения;
- транспортная доступность – хорошая;
- к рассматриваемому участку имеются подъезды, существует возможность парковки и маневрирования автотранспорта;
- участок инженерно обеспечен.

Юридическая правомочность:

На данном участке могут быть построены различные по назначению объекты, соответствующие требованиям действующих градостроительных нормативных документов: СНиП 2.07.01-89 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

Юридическим документом, регламентирующим возможную функциональную деятельность на участке, является (Договор аренды зем.уч. №29063-Z от 29 апреля 2010 г), в соответствии с которым земельный участок можно использовать для перечисленных выше целей.

С учетом сказанного, Оценщик считает, что не будет юридических препятствий при застройке участка объектом производственного или складского назначения.

Физическая возможность:

Диктуется физическими характеристиками самого участка (инженерно-геологические параметры грунтов, местоположение, достаточность размеров и т.д.), а также особенностями окружающей застройки. Оценщик не проводил технической экспертизы участка, но считает, что при реализации рассматриваемых вариантов препятствий физического характера на данной территории не возникнет.

Инженерная инфраструктура ближайшего окружения объекта развита. Физические характеристики участка не накладывают существенных ограничений на возможные варианты его застройки.

Экономическая целесообразность:

При анализе критерия экономической целесообразности прежде всего следует учитывать потенциал местоположения оцениваемого участка земли. Местоположение земли считается основным фактором, определяющим ее стоимость.

Ближайшее окружение участка – здания административно-бытового и производственно-складского назначения.

Исходя из вышесказанного и учитывая тот факт, что инвестиционная активность в районе расположения оцениваемого участка проявляется только в сфере промышленной функции, Оценщик считает, что наиболее вероятное использование условно свободного участка - строительство на нем объекта производственно-складского назначения.

Максимальная эффективность:

Исходя из законодательной разрешенности, финансовой и физической осуществимости, экономической целесообразности, Оценщиком был выбран вариант использования рассматриваемого земельного участка – для строительства объектов производственно-складского назначения.

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКОЙ

В рамках данного пункта проводится анализ наиболее эффективного использования нежилых зданий и сооружений, общей площадью 775,70 кв.м. В дополнение к перечисленным выше, Оценщиком были дополнительно учтены следующие факторы:

- улучшение представляет собой здания производственно-складского назначения;
- объекты на дату оценки в состоянии, требующем ремонта.

Возможными вариантами использования рассматриваемого улучшений являются: торгово-сервисное, офисное, производственно-складское.

Юридическая правомочность:

Оцениваемые улучшения соответствует требованиям действующих градостроительных нормативных документов: СНиП 2.07.01-89 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

Таким образом, возможно использование оцениваемых объектов в качестве нежилой недвижимости торгового, офисного, производственного назначения.

Физическая возможность:

Диктуется физическими характеристиками улучшения (архитектурно-планировочные решения, несущая способность конструкций и т.д.). На данном этапе АНЭИ, Оценщик полагает, что физически осуществимым вариантом использования Объектов оценки является эксплуатация оцениваемых улучшений в текущем состоянии. Варианты торговой или офисной функции наименее возможны в силу конструктивных особенностей.

Экономическая целесообразность:

Учитывая выводы настоящего раздела, экономически целесообразным вариантом использования оцениваемых улучшений является вариант их использования по текущему назначению.

Максимальная эффективность:

При анализе оптимального варианта использования Оценщик провел качественный анализ возможных функций использования объекта, удовлетворяющих требованиям физической возможности, юридической правомочности и экономической целесообразности.

Таким образом, по результатам проведенного анализа, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием рассматриваемого объекта является его использование по текущему назначению - в качестве объекта производственно-складского назначения.

Анализ НЭИ для объектов по адресу:

Московская обл., Пушкинский р-он, п. Лесной ул. Пушкина д 3. (3-а)

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО

Оцениваемые улучшения расположены на участке с кад. № 50:13:0060146:762, площадью 7436 кв.м. Оценщику не предоставлены данные о договоре аренды на данный участок или праве собственности на него. Оценщик исходит из того, что добросовестный приобретатель во избежание обвинения в неосновательном обогащении оформит необходимый участок как минимум в аренду.

В данном разделе проводится анализ наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка как условно свободного.

При анализе возможных вариантов Оценщиком отмечены существенные для оцениваемого участка факторы:

- участок расположен в п.Лесной Пушкинского района Московской области;
- по данным сайта Росреестра, участок относится к категории земель населенных пунктов, разрешенного использования – для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства;
- ближайшее окружение участка – объекты жилого, торгового, спортивного назначения;
- транспортная доступность – хорошая;
- к рассматриваемому участку имеются подъезды, существует возможность парковки и маневрирования автотранспорта;
- участок инженерно обеспечен.

Юридическая правомочность:

На данном участке могут быть построены различные по назначению объекты, соответствующие требованиям действующих градостроительных нормативных документов: СНиП 2.07.01-89 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

С учетом сказанного, Оценщик считает, что не будет юридических препятствий при застройке участка объектом производственного или складского назначения.

Физическая возможность:

Диктуется физическими характеристиками самого участка (инженерно-геологические параметры грунтов, местоположение, достаточность размеров и т.д.), а также особенностями окружающей застройки. Оценщик не проводил технической экспертизы участка, но считает, что при реализации рассматриваемых вариантов препятствий физического характера на данной территории не возникнет.

Инженерная инфраструктура ближайшего окружения объекта развита. Физические характеристики участка не накладывают существенных ограничений на возможные варианты его застройки.

Экономическая целесообразность:

При анализе критерия экономической целесообразности прежде всего следует учитывать потенциал местоположения оцениваемого участка земли. Местоположение земли считается основным фактором, определяющим ее стоимость.

Ближайшее окружение участка – объекты жилого, торгового, спортивного назначения.

Исходя из вышесказанного, Оценщик считает, что наиболее вероятное использование условно свободного участка - строительство на нем объекта безопасного производственно-складского назначения.

Максимальная эффективность:

Исходя из законодательной разрешенности, финансовой и физической осуществимости, экономической целесообразности, Оценщиком был выбран вариант использования рассматриваемого земельного участка – для строительства объектов производственно-складского назначения.

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКОЙ

В рамках данного пункта проводится анализ наиболее эффективного использования нежилых зданий и сооружений, общей площадью 5 431,50 кв.м. В дополнение к перечисленным выше, Оценщиком были дополнительно учтены следующие факторы:

- улучшение представляет собой здания административного, производственно-складского назначения;
- объекты на дату оценки в удовлетворительном состоянии.

Возможными вариантами использования рассматриваемого улучшений являются: торгово-сервисное, офисное, производственно-складское.

Юридическая правомочность:

Оцениваемые улучшения соответствует требованиям действующих градостроительных нормативных документов: СНиП 2.07.01-89 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

Таким образом, возможно использование оцениваемых объектов в качестве нежилой недвижимости торгового, офисного, производственного назначения.

Физическая возможность:

Диктуется физическими характеристиками улучшения (архитектурно-планировочные решения, несущая способность конструкций и т.д.). На данном этапе АНЭИ, Оценщик полагает, что физически осуществимым вариантом использования Объектов оценки является эксплуатация оцениваемых улучшений в текущем состоянии. Здание казармы можно использовать в качестве административного. Варианты торговой функции наименее возможны в силу конструктивных особенностей.

Экономическая целесообразность:

Учитывая выводы настоящего раздела, экономически целесообразным вариантом использования оцениваемых улучшений является вариант их использования по текущему назначению.

Максимальная эффективность:

При анализе оптимального варианта использования Оценщик провел качественный анализ возможных функций использования объекта, удовлетворяющих требованиями физической возможности, юридической правомочности и экономической целесообразности.

Таким образом, по результатам проведенного анализа, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием рассматриваемого объекта является его использование по текущему назначению - в качестве объекта административного и производственно-складского назначения.

5. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

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

Определение рыночной стоимости имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

Основная задача первого этапа в процессе оценки — определение цели оценки или, в более общем виде, — идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

На втором этапе процесса оценки составляется план оценки с избирательным применением в каждом конкретном случае известных методов и подходов, позволяющих избегать непродуктивных затрат и формулировать требования к необходимой информации. План оценки дает возможность оценить временные и качественные затраты на подготовку заключения о стоимости объекта и сфокусировать процесс поиска и анализа уместной в каждом конкретном случае информации.

Третий этап в процессе оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта. Важность этого этапа очевидна, поскольку от качества и полноты собранной информации из доступных достоверных источников напрямую зависят результаты работы в целом.

Четвертый этап в процессе оценки является основным с точки зрения методического обоснования результатов стоимости объекта, полученных с применением различных подходов к оценке.

Пятый этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке. В условиях несовершенного товарного рынка используемые методы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок, неэффективное управление имуществом и т.д.

Окончательное заключение о стоимости основано на всей совокупности имеющейся рыночной информации и может представлять собой не только единственным образом определенное значение стоимости, но и некоторые пределы оцененной стоимости или даже более сложные аналитические зависимости.

При оценке объектов применяются три классических подхода:

- затратный;
- сравнительный;
- доходный.

5.1 ПОДХОДЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ

Затратный подход

Расчет стоимости затратным подходом основывается на принципе замещения, который гласит, что благоразумный покупатель не заплатит за объект оценки дороже, чем ему обойдется строительство в приемлемые сроки объекта, обладающего равнозначной полезностью.

Процедура оценки затратным подходом включает следующие последовательные шаги:

1. Оценка стоимости земельного участка, как не застроенного, с учетом варианта его наиболее эффективного использования.
2. Расчет прямых и косвенных затрат для строительства здания на дату оценки: расчет стоимости воспроизводства или замещения без учета износа.
3. Стоимость замещения – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.
4. Стоимость воспроизводства – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.
5. Определение величины предпринимательской прибыли, соответствующей требованиям рынка.
6. Расчет полной восстановительной стоимости здания как суммы прямых, косвенных затрат и предпринимательской прибыли.
7. Расчет общего накопленного износа здания, как суммы физического, функционального и внешнего старения.
8. Расчет остаточной стоимости зданий, как разницы между полной восстановительной стоимостью и расчетной величиной общего накопленного износа.
9. Расчет стоимости объекта недвижимости, как суммы стоимости земельного участка и остаточной стоимости строений.

Сравнительный подход

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими аналогичными объектами. Рыночная стоимость определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая информация отсутствует, либо недостаточна для точного анализа, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка;
4. Приведение показателей стоимости сравнимых объектов к стоимости исследуемого объекта.
5. Сравнительный подход дает достаточно объективный диапазон стоимости оцениваемого объекта, если по этой категории объектов имеется репрезентативная база о сделках купли-продажи и предложениях.

Доходный подход

Этот подход позволяет рассчитать стоимость Объекта оценки путем пересчета ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. В этом отношении данный процесс очень похож на любой процесс установления цен на рынках капитала. Инвестор *сегодня* приобретает приносящее доход имущество в обмен на право получать в дальнейшем доход от ее эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход позволяет рассчитать стоимость объекта недвижимости путем пересчета ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. В этом отношении данный процесс очень похож на любой процесс установления цен на рынках капитала. Инвестор сегодня приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать в дальнейшем доход от ее эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход требует тщательной оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наилучшего и оптимального использования. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче на вложенный капитал. Указанные требования отражают различия в рисках, связанных с типом недвижимости, местоположением, условиями национального и местного рынков и др.

Для приведения будущих доходов к текущей стоимости недвижимости обычно применяют один из двух методов:

Метод капитализации дохода переводит величину годового дохода в показатель стоимости собственности. При этом стоимость определяется путем деления дохода на коэффициент капитализации:

$$V = \frac{NOI_1}{R},$$

где: V- стоимость,

NOI₁ – наиболее типичный чистый операционный доход объекта оценки первого года;

R – коэффициент (норма) капитализации.

В этом методе не учитываются предположения инвестора относительно предполагаемого срока владения собственностью, планируемой модели поступления доходов и величины начальных инвестиций, что не позволяет провести отдельный учет возврата капитала и дохода на капитал.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков переводит будущие доходы и расходы в текущую стоимость по ставке дисконтирования.

Техника данного метода подразумевает:

- составление прогноза функционирования объекта в будущем на протяжении установленного Оценщиком прогнозного периода;
- оценку стоимости будущей продажи (стоимости реверсии) в конце прогнозного периода;
- пересчет потока периодических доходов и реверсионной стоимости в текущую стоимость, используя процедуру дисконтирования.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков применим к денежным потокам любого вида, и является универсальным. Текущая стоимость будущих выгод от владения собственностью определяется на основе формулы:

$$V = \sum_{n=1}^N \frac{CF_n}{(1+r)^n} + \frac{CF_{(N+1)}/R}{(1+r)^N}$$

где:

V – стоимость объекта оценки,

$n - 1, 2, \dots, N$ - интервалы планирования,

CF_n - денежный поток (отрицательный или положительный) в интервал планирования n , приведенный к концу этого периода,

$CF(N+1)$ - стабильный годовой денежный поток остаточного периода, определяемый по первому периоду, следующему после периода прогнозирования,

r - ставка дисконта (ставка дохода на инвестированный капитал),

R – коэффициент капитализации для остаточного периода.

Этот метод является наиболее универсальным и может быть использован для оценки свободных земельных участков, «недостроя», объектов реконструкции, т.е. объектов оценки, прогноз доходов которых предполагает любую динамику их изменения.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам недвижимости, приносящим доход со стабильными и предсказуемыми доходами и расходами.

Метод дисконтированных денежных потоков может быть использован для оценки объектов недвижимости, прогноз доходов которых предполагает любую динамику их изменения.

Согласование результатов оценки

Использование трех подходов к оценке, обычно, приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости имущества устанавливается, исходя из того, какой из подходов наиболее соответствует характеру оцениваемого объекта.

Таким образом, различные подходы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более методов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

5.2 ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объекта производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемых объектов.

5.2.1 Анализ возможности применения затратного подхода

При оценке рыночной стоимости объекта недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения.

Затратный подход при определении рыночной стоимости объекта недвижимости основывается на изучении возможностей инвестора по приобретению недвижимости и исходит из того, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Затратный подход рекомендуется использовать для относительно новых объектов (не старше 10 лет), поэтому при оценке данных объектов затратный подход не применялся.

5.2.2 Анализ возможности применения сравнительного подхода

Определение рыночной стоимости объектов производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемых объектов.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость имущества определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Предпосылкой применения сравнительного подхода является наличие развитого рынка такого имущества. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках купли-продажи или предложений к продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, данный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к Объекту оценки.

По результатам анализа рынка коммерческой недвижимости Московской области оценщику удалось обнаружить достаточное количество объектов, сопоставимых с Объектами оценки. Поэтому Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход в отношении этих объектов позволяет получить обоснованные результаты.

5.2.3 Анализ возможности применения доходного подхода

Доходный подход при определении рыночной стоимости объектов недвижимости основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает объект в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объектов может быть определена как их способность приносить доход в будущем.

Для того, чтобы применить доходный подход при определении рыночной стоимости рассматриваемого недвижимого имущества, необходимо знать величину арендной ставки на данный объект.

По результатам анализа рынка коммерческой недвижимости Оценщикам удалось обнаружить достаточное количество сдаваемых в аренду объектов, сопоставимых с Объектами оценки с учетом местоположения, технического состояния и других характеристик, поэтому для расчета рыночной стоимости оценщик применил доходный подход.

5.2.4 Выводы

Таким образом, в настоящем Отчете для определения рыночной стоимости Объектов оценки использовался следующий подход:

- *сравнительный подход;*
- *доходный подход.*

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

Объекты сравнения – объект оценки и аналоги объекта оценки.

Подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не станет платить за объект цену большую, чем платят на рынке за самый дешевый объект аналогичного качества и полезности.

Сравнительный подход базируется на принципах:

- принцип спроса и предложения (существует взаимосвязь между потребностью в объекте недвижимости и ограниченностью ее предложения);
- принцип замещения (осведомленный, разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цена приобретения (предложения) на том же рынке другого объекта недвижимости, имеющего аналогичную полезность).

На основе этих принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта².

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках (предложениях) по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым.

Выбор метода расчета

Теория оценки предоставляет различные методики расчета рыночной стоимости объекта при применении сравнительного подхода. Наибольшее распространение получили:

- метод сравнения продаж (основан на сравнении объекта оценки и подобранных объектов-аналогов, для которых имеется достоверная информация о ценах сделок (предложений));
- метод парного сравнения продаж (сравнение двух почти идентичных объектов, за исключением одного параметра, наличием которого и объясняется разница в их цене);
- метод валового рентного мультипликатора (расчет цены объекта через соотношение продажной цены к потенциальному доходу по аналогичным объектам).

Ограниченность применения метода парного сравнения продаж объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Метод валового рентного мультипликатора также имеет ряд особенностей, которые затрудняют его широкое применение. Во-первых, это необходимость наличия развитого и активного рынка недвижимости; а во-вторых, сложность учета вероятной разницы в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

² Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости», Учебник, Изд-во «Финансы и статистика», М. – 2008., С. 162

Таким образом, в рамках сравнительного подхода Оценщик принял решение использовать метод сравнения продаж, так как на дату оценки существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов, необходимая для реализации данного метода.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок, являющимися аналогами оцениваемых объектов. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Применение сравнительного подхода методом сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках (предложениях) по объектам, которые сопоставимы с оцениваемым.
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен продаж или исключения из списка сравнимых.
- Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю.

При расчете стоимости Объектов оценки в рамках сравнительного подхода необходимо руководствоваться следующими правилами:

- Главным критерием для выбора объектов аналогов является аналогичное наиболее эффективное использование.
- При корректировках все поправки выполняются по принципу «от объекта сравнения (объекта-аналога) к объекту оценки».
- Корректировки производятся в определенной последовательности: сначала корректировки первого уровня, затем – 2-го уровня.

Методы (методики) корректировки цен (корректировки цен по независимым элементам сравнения) можно разделить на количественные и качественные. Специалисты в области оценки недвижимости выделяют большое число количественных и качественных методов, с учетом особенностей объектов оценки и аналогов, предлагая различные комбинирования и модификации этих методов.

Исходя из описания аналогов, количества элементов сравнения, было принято решение о применении в данном случае количественного метода корректировки цен по независимым элементам сравнения для определения рыночной стоимости Объекта оценки.

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения используется цена продажи 1 кв. м общей площади улучшений объекта. В процессе оценки цены продаж 1 кв.м общей площади объектов-аналогов приводятся к цене 1 кв.м оцениваемого объекта через систему корректировок.

Обоснованием применения данной единицы сравнения являются следующие суждения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка (например, на сайтах сети Интернет приведены объявления с указанием цены 1 кв.м общей площади).
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»), поскольку и для объекта оценки, и для объектов-аналогов известна общая площадь.

Причинами отказа от использования остальных единиц сравнения являются следующие суждения:

- Остальные единицы сравнения редко используются (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Остальные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.

Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода

Сбор информации об объектах-аналогах (правила их отбора для проведения расчетов)

Отсутствие на рынке недвижимости России практики открытого доступа к информации о заключенных сделках купли-продажи объектов недвижимости, а также предоставления в государственные органы достоверной финансовой информации по регистрируемым сделкам, вынуждает Оценщика использовать косвенные данные при определении рыночной стоимости, а именно – цены предложения.

В качестве объектов сравнения Оценщиком были отобраны аналоги – объекты производственно-складской недвижимости в радиусе 10 км от объекта оценки, предлагаемые к продаже в июне-ноябре 2020 г. Объявления о продаже размещены на сайтах: «Авито» www.avito.ru, «Единая мультилистинговая система» www.emls.ru, www.cian.ru и др. В выборку не заносились новые объекты или с высококлассным состоянием.

Копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки, приведены в конце отчета в Приложении 1 (п.8.3).

По информации представителей собственников объектов, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения каких-либо особых обстоятельств.

При телефонном опросе представителей собственников была указана возможность торга.

Объекты сравнения (аналоги) имеют сопоставимые характеристики по площади, состоянию, а также другие особенности, которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения рыночной стоимости. Оценщик использовал доступные возможности для получения информации об их характеристиках, в том числе опрос представителей продавцов. Оценщик принимает все имеющиеся данные по аналогам в качестве достоверных.

Таким образом, в распоряжении Оценщика имеется достаточно информации о сопоставимых объектах-аналогах для проведения расчетов с целью определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Описание объема доступных оценщику рыночных данных приведено в таблицах ниже. В дальнейшем из расчетов исключались аналоги с «выстреливающими» значениями после проведения необходимых корректировок.

Для объектов недвижимости по адресу Московская обл., **Сергиев Посад, ул. 2-й Кирпичный завод, д 18-а:**

Элемент сравнения	Аналоги		
	1	2	3
Адрес (Моск.обл)	Сергиев Посад, ул. Центральная ,д.1	Сергиев Посад, Моск.шоссе	Сергиев Посад, ул. Дружбы 4Г
Стоимость, руб.	35 000 000	56 000 000	9 900 000
Площадь з/у, кв.м	4 665	9 951	1 000
Тип прав на улучшения	собств.	собств.	собств.
Осн.коммуникации	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода	эл-во,вода,отопл.
Площ. улучшений	1 735,00	2 647,00	312,7
Удел.стоим, руб/кв.м	20 172,91	21 156,03	31 659,74
Состояние объекта	удовл.	удовл.	удовл.
Источник	https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_sklad_1735_m_na_uchastke_4665_m2_1784104753	https://afy.ru/sergiev-posad/kupit-sklad/90001451477	https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_312.7_m_1838410321

Для объектов недвижимости по адресу Московская обл., **г. Климовск, ул. Товарная, д 34.:**

Элемент сравнения	Аналоги			
	1	2	3	4
Адрес (Моск.обл)	Климовск, Симферопольская, 53	Подольск, ул.Железнодорожная, 20	Подольск, мкрн.Львовский	Подольск, ул. Б.Серпуховская,43
Стоимость, руб.	84 500 000	35 000 000	4 000 000	133 000 000
Площадь з/у, кв.м	4 900	3 200	400	8 000
Тип прав на улучшения	собств.	собств.	собств.	собств.
Осн. коммуникации	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.
Площ. улучшений	4 019,00	2 000,00	220	7 646,00
Удел.стоим, руб/кв.м	21 025,13	17 500,00	18 181,82	17 394,72
Состояние объекта	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
Источник	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/229448545/	https://www.kvmeter.ru/objekts/27484004/	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/boks_1527_282896	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_7646_m_1311588506

Для объектов недвижимости по адресу Московская обл., Раменский р-он, **г. Раменское, проезд Транспортный, д 11:**

Элемент сравнения	Аналоги						
	1	2	3	4	5	6	7
Адрес (Моск.обл)	г. Раменское, Дорожный пр., 12	Раменское, ул. Сосновый Бор, 1к1	Раменское, Сафоновское шоссе, 1А	г.Раменское, ул.Серова, 1к1	Раменский гор.окр., д. Старково	Раменский гор.окр., с. Бисерово	г.Раменское, ул.Москворецкая
Стоимость, руб.	10 300 000	168 000 000	135 000 000	30 000 000	21 000 000	52 000 000	55 000 000
Площадь з/у, кв.м	730	48 199	27 000	2 600	7 000	9 000	10 000
Тип прав на улучшения	собств.	собств.	собств.	собств.	собств.	собств.	собств.
Осн. коммуникации	эл-	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.	эл-	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.

Элемент сравнения	Аналоги						
	1	2	3	4	5	6	7
	во,вода,отопл.				во,вода,отопл.		
Площ. улучшений	380	7 166,90	6 427,00	1 100,00	577	1 500,00	2 190,00
Удел.стоим, руб/кв.м	27 105,26	23 441,10	21 005,13	27 272,73	36 395,15	34 666,67	25 114,16
Состояние объекта	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
Источник	https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/225785517/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/187134944/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/235310103/	https://www.realtymag.ru/commercial/prodazha/17215075#photo056026783045	https://afy.ru/ramenskiy-rayon-starkovo/kupit-prom-pomeshchenie/90001250864	https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/228883566/	https://www.realtymag.ru/sklad/prodazha/4025519#photo055907999109

Для объектов недвижимости по адресу Московская обл., Пушкинский р-он, п. Лесной ул. Пушкина д 3. (3-а):

Элемент сравнения	Аналоги						
	1	3	4	5	6	7	8
Адрес (Моск.обл)	Софрино, Кооперативная, 3	Пушкино, Соколовская ул.	Софрино, ул.П.Пимена, 41	Пушкино, ул.Краснофлотская	Пушкинский г.о., д.Тапицы п1Д	Софрино, ул.Дальняя	Правдинский, ул. Свердлова,8
Стоимость, руб.	89 000 000	9 500 000	180 000 000	26 000 000	170 000 000	8 025 000	7 500 000
Площадь з/у, кв.м	10 000	1 000	47 000	3 000	40 764	1 017	823
Тип прав на улучшения	собств.	собств.	собств.	собств.	собств.	собств.	собств.
Осн.коммуникации	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.
Площ. улучшений	4 589,00	350	5 700,00	1 000,00	5 900,00	310,3	262
Удел.стоим, руб/кв.м	19 394,20	27 142,86	31 578,95	26 000,00	28 813,56	25 862,07	28 625,95
Состояние объекта	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
Источник	https://www.cian.ru/sale/commercial/211193746/	https://www.realty-mag.ru/osz/prodazha/1470898#photo012704219	https://afy.ru/pushkinskiy-rayon-sofrino/kupit-prom-pomeshchenie/90001020460	https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_proizvodstva_pl_1000_m2_pushkino_1942080653	https://www.avito.ru/sofrino/kommercheskaya_nedvizhimost/eksklyuzivnaya_prodazha_proizvodstvennoy_bazy_1040315639	https://www.avito.ru/sofrino/kommercheskaya_nedvizhimost/zdaniya_magazina_2993_m_i_sklad_11_m_1935926935	https://www.avito.ru/pravdinskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelnostyaschee_zdanie_svoobodnogo_naznaya_262_m_1851181552

Оценка объектов недвижимости по адресу Московская обл., г. Сергиев Посад, ул. 2-й Кирпичный завод, д 18-а.

Оценщик выделил следующие элементы сравнения, влияющие на стоимость объектов-аналогов:

Первая группа элементов сравнения (различия по ним учитываются в расчете путем проведения абсолютных и процентных корректировок):

- передаваемые права;
- условия финансирования/сделки;
- корректировка на цену предложения;
- корректировка на дату продажи.

Поправки данного блока по описанным пяти элементам сравнения носят традиционное название последовательных и выполняются одна за другой. Данные корректировки (последовательные) относятся к условиям сделки-продажи и приводят цены продаж (предложений) к рыночным условиям на дату оценки.

Вторая группа элементов сравнения (по независимым элементам сравнения) может включать в себя:

- местоположение;
- состояние;
- материал стен;
- и т.д.

Вносимые в цену аналога корректировки в связи с особенностями их учета могут быть разделены на виды:

- коэффициентные, вносимые умножением или делением на тот или иной коэффициент;
- поправочные, вносимые прибавлением или вычитанием некоторой компоненты, представленной в абсолютном (стоимостном) выражении;
- учет различий путем составления интегрального показателя качества.

Процесс проведения корректировок и их результаты принято оформлять в табличном виде.

Проведение корректировок цен объектов-аналогов

Корректировка стоимости 1 кв.м. по 1-группе элементов сравнения

Корректировка на передаваемые права. Тип сделки отражает различия в качестве передаваемых прав при проведении сделок с объектами-аналогами и оцениваемого объекта.

По данным сборника справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 20, 2017 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, разница между участками в собственности и в долгосрочной аренде пренебрежимо мала, и составляет 0,945. Оценщик счел возможным не корректировать аналоги (в части земельных участков) по данному фактору.

14	Московская область		
	4-10 км. от МКАД	Торговое	
	6-9 км. от МКАД	Складское	
	6-12 км. от МКАД	Торговое	0,785
	8-12 км. от МКАД	Офисное	
	10-15 км. от МКАД	Офисное	
	12-16 км. от МКАД	Складское	
	12-20 км. от МКАД	Торговое	
	22-28 км. от МКАД	Торговое	
	20-30 км. от МКАД	Производственное	0,945
	30-42 км. от МКАД	Производственное	
	40-60 км. от МКАД	Производственное	

Все подобранные аналоги (в части улучшений), выставленные на продажу, находятся в собственности, поэтому Оценщик корректировку не применял.

Корректировка на условия финансирования. Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования, в связи с этим данная корректировка не применялась.

Корректировка на цену предложения (корректировка на уторговывание). При сравнении объектов по элементам первой группы необходимо учитывать отличие цен сделок объектов-аналогов от цен предложения. Наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок, информация о которых, как правило, отсутствует. Данное обстоятельство вынуждает Оценщика использовать косвенные данные при определении рыночной стоимости Объектов оценки, а именно – цены предложения. По мнению Оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Корректировка на торг производится на основании данных издания "Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов" Лейфера Л.А.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,9%	11,0%	12,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,0%	10,2%	11,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,8%	11,8%	13,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,6%	14,3%	16,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,6%	10,8%	12,4%

Поскольку объект расположен в районе влияния Москвы и Московской области, оценщик принимает к расчетам скидку на среднем уровне в 11,9%.

Корректировка на дату продажи. Состояние рынка может изменяться с течением времени, что отражается на цене сделок. Аналоги, используемые в расчетах, предлагаются на продажу июле-ноябре 2020 года, поэтому поправка на дату сделки (предложения) не выполнялась.

Корректировка цены проводится последовательно по каждому элементу сравнения, и определяется цена объектов-аналогов по первой группе поправок.

Корректировка стоимости 1 кв.м. по 2-группе элементов сравнения

При проведении корректировок по второй группе элементов сравнения для объектов-аналогов были определены значения факторов по каждому элементу сравнения.

Все подобранные аналоги схожи по своим параметрам в отношении:

- расположения – все объекты аналоги расположены в районе (в контексте приложения рабочей силы) объекта оценки - в радиусе около 10 км от объекта оценки;
- объекты подбирались со схожим (близким) физическим состоянием - из выборки исключались новые объекты;
- все объекты предназначены для производственно-складской функции и подключены к необходимым коммуникациям;

Тем не менее, необходимо проанализировать и скорректировать имеющиеся различия у аналогов и объектов оценки.

Корректировка по физическому (техническому) состоянию (состоянию зданий в целом и конструктивных элементов и инженерного оборудования) производится на основании данных издания "Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов" Лейфера Л.А.

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	1,23	1,15	1,32
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,79

Корректировка на площадь объекта (фактор масштаба) производится на основании данных того же справочника.

объекты класса С и ниже (низкокласные производственно-складские объекты)								
Площадь, кв.м		аналог						
		<1000	1000-3000	3000-5000	5000-10000	10000-15000	15000-20000	>20000
объект оценки	<1000	1,00	1,10	1,20	1,30	1,40	1,46	1,49
	1000-3000	0,91	1,00	1,10	1,19	1,27	1,33	1,36
	3000-5000	0,83	0,91	1,00	1,09	1,16	1,22	1,24
	5000-10000	0,77	0,84	0,92	1,00	1,07	1,12	1,14
	10000-15000	0,72	0,79	0,86	0,93	1,00	1,05	1,06
	15000-20000	0,69	0,75	0,82	0,89	0,96	1,00	1,02
	>20000	0,67	0,74	0,81	0,88	0,94	0,98	1,00

Все аналоги имеют схожие коммуникации (электричество, вода), но некоторые отличаются отоплением. Корректировка на отопление:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,75	0,74	0,76
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,74	0,72	0,75

Корректировка на плотность застройки производится на основании данных сайта <https://consalt.ucoz.com> (https://consalt.ucoz.com/load/ocenka_kommercheskoj_nedvizhimosti/vnesenie_korrektirovki_k_cenam_edinykh_obektov_nedvizhimosti_na_obespechennost_zemelnym_uchastkom_dlja_g_naberezhnye_chelny/3-1-0-44)

При использовании сравнительного подхода к оценке единых объектов (далее – ЕОН) торгово-офисной и производственно-складской недвижимости требуется внесение корректировки на обеспеченность аналогов земельными участками. При этом итоговая скорректированная удельная цена аналогов рассчитывается с учетом стоимости прав на занимаемый земельный участок. Скорректированную удельную цену аналогичного ЕОН с учетом корректировки на обеспеченность земельным участком можно рассчитать по формуле:

$$C_1 = C_0 * \frac{1 - D_{ан}}{1 - D_{оц}} \quad (1)$$

где

Ц1 – скорректированная удельная цена аналога, руб./кв.м.

Ц0 – удельная цена аналога до внесения корректировки, руб./кв.м.

Дан – доля стоимости прав на земельный участок в составе объекта-аналога, %

Доц – доля стоимости прав на земельный участок в составе объекта оценки, %

Относительную поправку на обеспеченность единого объекта земельным участком можно представить в виде:

$$П_{озу} = \left(\frac{1 - D_{ан}}{1 - D_{оц}} - 1 \right) \times 100\% \quad (2)$$

В рамках исследования было выявлено эмпирической формулы для расчета этих значений (для г.Казань, г.Набережные Челны, для объектов недвижимости торгово-офисного и производственно-складского назначения).

За неимением подобных данных для Московской области оценщик принимает значения формулы для производственно-складской недвижимости г.Набережные Челны.

Любое моделирование, в т.ч. экономико-математическое, к которому относится и оценка стоимости, рассматривает объект моделирования с некоторым разумным упрощением. Население Татарстана составляет около 4 млн. человек, в Московской области проживает относительно сопоставимое количество - 7,5 млн. Оценщик полагает, что правила делового оборота, обычаи плотности застройки схожи между этими двумя субъектами, а потому применение результатов исследования для Набережных Челнов и Казани к оценке стоимости в Московской области не вносит существенного искажения в результаты моделирования.

$$D = 0,032 * \rho^{-0,82} \quad (6)$$

Коэффициент плотности застройки земельного участка (ρ) рассчитывается как отношение общей площади помещений, размещенных на участке, к площади земельного участка.

$$\rho = \frac{S_{общ}}{S_{з\y}} \quad (3)$$

Расчет рыночной стоимости оцениваемых участков с улучшениями в рамках сравнительного подхода с учетом вышеприведенных корректировок приведен ниже.

При этом, вес стоимости объекта-аналога в стоимости объекта оценки определяется следующим образом:

- определяется общая абсолютная корректировка K_i , как сумма всех корректировок в руб.;
- определяется сумма абсолютных корректировок по всем объектам-аналогам;
- определяется относительная корректировка, как отношение K_i /сумма;
- между аналогами распределяются баллы в процентах. Чем меньше подвергся аналог корректировке - тем выше балл (100% минус относительная корректировка);
- определяется сумма баллов по всем объектам-аналогам;
- вес стоимости объекта-аналога определяется как отношение его баллов к сумме всех баллов.

Табл. 1 Расчет стоимости сравнительным подходом

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналоги		
		1	2	3
Адрес (Моск.обл)	Сергиев Посад, ул. 2-й Кирпичный завод, д 18-а	Сергиев Посад, ул. Центральная ,д.1	Сергиев Посад, Моск.шоссе	Сергиев Посад, ул. Дружбы 4Г
Стоимость, руб.		35 000 000	56 000 000	9 900 000
Площадь з/у, кв.м	3 277	4 665	9 951	1 000
Тип прав на улучшения	собств.	собств.	собств.	собств.
Осн.коммуникации	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода	эл-во,вода,отопл.
Площ. улучшений	775,7	1 735,00	2 647,00	312,7
Удел.стоим, руб/кв.м	3 277,00	20 172,91	21 156,03	31 659,74
Условия сделки	сделка	предл.	предл.	предл.
Корректировка, %		-11,90%	-11,90%	-11,90%
Скорректированная уд.стоимость, руб.		17 772,33	18 638,46	27 892,23
Время предложения	ноя.20	сопост	сопост	сопост
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная уд.стоим., руб.		17 772,33	18 638,46	27 892,23
Отопление	есть	есть	нет	есть
Корректировка, %		0,00%	33,00%	0,00%
Корректировка, руб		0	6 150,69	0
Площ. улучшений	775,7	1 735,00	2 647,00	312,7
Корректировка, %		10,00%	10,00%	0,00%
Корректировка, руб		1 777,23	1 863,85	0
сколько метров земли приходится на метр улучшения	4,2	2,7	3,8	3,2
Сколько метров улучшений приходится на метр земли	0,2	0,4	0,3	0,3
Доля стоимости прав на земельный участок	10,40%	7,20%	9,50%	8,30%
Поправка на обеспеченность земельным участком, вносимая в удельную цену аналогичного ЕОН		3,60%	1,10%	2,40%
Корректировка, руб		640,76	198,02	662,94
Состояние объекта	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб		0	0	0

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналоги		
		1	2	3
Общая валовая коррекция, %		13,61%	44,06%	2,38%
Скорректированная цена, руб.		20 190,33	26 851,02	28 555,17
Общая абсолютная коррекция К, руб.		2 418	8 213	663
Сумма абсолютных корректировок, руб.	11 293			
Относительная корректировка, % (К/сумма)		21,40%	72,70%	5,90%
Баллы		78,60%	27,30%	94,10%
Сумма баллов	200,00%			
Вес объекта-аналога в %		39,29%	13,64%	47,06%
Вес объекта-аналога в руб.		7 934	3 663	13 439
Сумма, руб	25 036,00			
Рын.стоим.1 кв.м, руб.	25 036			
Стоимость, руб.	19 420 425,20			
Источник		https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_sklad_1735_m_na_uchastke_4665_m2_1784104753	https://afy.ru/sergiev-posad/kupit-sklad/90001451477	https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_312.7_m_1838410321

Ниже приведен расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом.

Табл. 2. Расчет стоимости Объекта оценки

Показатель	Значение
Стоимость одного квадратного метра площади оцениваемого Объекта, руб.	25 036 рублей
Московская обл., г. Сергиев Посад, ул. 2-й Кирпичный завод, д 18-а. 1. Право аренды земельного участка, кадастровый номер 50:05:0070603:31, Право собственности: 2. Нежилое здание, кадастровый номер 50:05:0070603:235; 3. Нежилое здание, кадастровый номер 50:05:0070603:211.	19 420 425,20 рублей

Оценка объектов недвижимости по адресу Московская обл., г. Климовск, ул. Товарная, д 34.

Методика расчетов производится аналогично расчетам стоимости объектов в Сергиевом Посаде.

На территории участка расположен навес. Для целей учета данного объекта в оценке в сравнительном (и доходном) подходах общая площадь улучшений на площадке была принята на уровне суммы площадей зданий плюс скорректированная площадь навеса. Корректировка площади навеса определялась на основании справочника Ко-Инвест 2017 «Складские здания и сооружения» следующим образом. Были подобраны два объекта объемом 7500 куб.м, один из которых представляет собой навес, второй – типичную складскую недвижимость, отношение удельных стоимостей этих объектов было принято для определения принимаемой к расчетам площади навеса.

НАВЕСЫ С ЧАСТИЧНОЙ ОБШИВКОЙ СТЕН СКЛАДОВ СУХИХ ПИЛОМАТЕРИАЛОВ										Высота, м: 5,85		КС-7					
ОПИСАНИЕ:										СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Деревянные / каркасно-обшивные							
В графе «Прочие» учтена стоимость металлоконструкций — 14%										ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Асбоцементные панели							
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:										ПОЛЫ — Асфальтовые / бетонные							
ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный										Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.							
КАРКАС — Сборный железобетонный																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruC3.03.000.0001										7500		Базовый	руб. на 1 м³	1 683			
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛИ	ПЕСТИЦЫ, БАЛКОНЫ, ПОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ГИРТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
841,35	235,53			168,34	50,48					353,39				33,58		1682,68	
50,00%	14,00%			10,00%	3,00%					21,00%				2,00%		100,00%	

СКЛАДЫ ГОТОВОЙ ПРОДУКЦИИ		Этажность: 1 • Высота, м: 5,85	КС-5		
ОПИСАНИЕ: Здание одноэтажное		КАРКАС — Сборный железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Железобетонные / кирпичные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ — Отопление — 1,2%, вентиляция — 1,8%			
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный / железобетонный		Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruC3.03.000.0011	*5000		Econom	руб. на 1 м³	2 850
ruC3.03.000.0012	*7500		Econom	руб. на 1 м³	2 789
ruC3.03.000.0013	*15000		Econom	руб. на 1 м³	2 699
ruC3.03.000.0014	*25000		Econom	руб. на 1 м³	2 577

Корректировка для навеса составила, таким образом, $1\ 683/2\ 789 = 0,6$. Площадь навеса, принимаемая к расчету общей площади улучшений:

$$0,6 * 99,3 = 59,5 \text{ кв.м}$$

Табл. 3 Расчет стоимости сравнительным подходом

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналоги			
		1	2	3	4
Адрес (Моск.обл)	Климовск, ул. Товарная, д 34.	Климовск, Симферопольская, 53	Подольск, ул.Железнодорожная, 20	Подольск, мкрн.Львовский	Подольск, ул. Б.Серпуховская,43
Стоимость, руб.		84 500 000	35 000 000	4 000 000	133 000 000
Площадь з/у, кв.м	4 200	4 900	3 200	400	8 000
Тип прав на улучшения	собств.	собств.	собств.	собств.	собств.
Осн. коммуникации	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.
Площ. улучшений	1 136,50	4 019,00	2 000,00	220	7 646,00
Удел.стоим, руб/кв.м		21 025,13	17 500,00	18 181,82	17 394,72
Условия сделки	сделка	предл.	предл.	предл.	предл.
Корректировка, %		-11,90%	-11,90%	-11,90%	-11,90%
Скорректированная уд.стоимость, руб.		18 523,14	15 417,50	16 018,18	15 324,74
Время предложения	ноя.20	сопост	сопост	сопост	сопост
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная уд.стоим., руб.		18 523,14	15 417,50	16 018,18	15 324,74
Отопление	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб		0	0	0	0
Площ. улучшений	1 136,50	4 019,00	2 000,00	220	7 646,00
Корректировка, %		10,00%	0,00%	-9,00%	19,00%
Корректировка, руб		1 852,31	0	-1 441,64	2 911,70

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналоги			
		1	2	3	4
Сколько метров земли приходится на метр улучшения	3,7	1,2	1,6	1,8	1
Сколько метров улучшений приходится на метр земли	0,3	0,8	0,6	0,6	1
Доля стоимости прав на земельный участок	9,30%	3,80%	4,70%	5,20%	3,30%
Поправка на обеспеченность земельным участком, вносимая в удельную цену аналогичного ЕОН		6,20%	5,10%	4,50%	6,60%
Корректировка, руб		1 140,51	789,43	728,32	1 018,59
Состояние объекта	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб		0	0	0	0
Общая валовая коррекция, %		16,16%	5,12%	-4,45%	25,65%
Скорректированная цена, руб.		21 515,96	16 206,93	15 304,87	19 255,04
Общая абсолютная коррекция К, руб.		2 993	789	2 170	3 930
Сумма абсолютных корректировок, руб.	9 883				
Относительная корректировка, % (К/сумма)		30,30%	8,00%	22,00%	39,80%
Баллы		69,70%	92,00%	78,00%	60,20%
Сумма баллов	300,00%				
Вес объекта-аналога в %		23,24%	30,67%	26,01%	20,08%
Вес объекта-аналога в руб.		5 000	4 971	3 981	3 866
Сумма, руб	17 818,00				
Рын.стоим.1 кв.м, руб.	17 818				
Стоимость, руб.	20 250 157,00				
Источник		https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/229448545/	https://www.kvmeter.ru/objects/27484004/	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/boks_1527_282896	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_7646_m_1311588506

Ниже приведен расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом.

Табл. 4. Расчет стоимости Объекта оценки

Показатель	Значение
Стоимость одного квадратного метра площади оцениваемого Объекта, руб.	17 818 рублей
Московская обл., г. Климовск, ул. Товарная, д 34. 1. Право аренды земельного участка, находящегося в собственности Московской области,	20 250 157,00 рублей

общей площадью 4 200 кв.м., кадастровый номер 50:56:0030108:38, Право собственности: 2. Сооружение навес, кадастровый номер 50:56:0030108:65; 3. Нежилое здание, кадастровый номер 50:56:0030108:64; 4. Нежилое здание, кадастровый номер 50:56:0000000:7321; 5. Нежилое здание, кадастровый номер 50:56:0030108:59; 6. Здание, многоквартирный дом- металлический склад, незавершенное строительство, кадастровый номер 50:56:0030108:58; 7. Ограждение	
--	--

Оценка объектов недвижимости по адресу Московская обл., Раменский р-он, г. Раменское, проезд Транспортный, д 11

Табл. 5 Расчет стоимости сравнительным подходом

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналоги						
		1	2	3	4	5	6	7
Адрес (Моск.обл)	г. Раменское, проезд Транспортный, д 11	г. Раменское, Дорожный пр., 12	Раменское, ул. Сосновый Бор, 1к1	Раменское, Сафоновское шоссе, 1А	г.Раменское, ул.Серова, 1к1	Раменский гор.окр., д. Старково	Раменский гор.окр., с. Бисерово	г.Раменское, ул.Москворецкая
Стоимость, руб.		10 300 000	168 000 000	135 000 000	30 000 000	21 000 000	52 000 000	55 000 000
Площадь з/у, кв.м	20 692	730	48 199	27 000	2 600	7 000	9 000	10 000
Тип прав на улучшения	собств.	собств.	собств.	собств.	собств.	собств.	собств.	собств.
Осн. коммуникации	эл-во, вода, отопл.	эл-во, вода, отопл.	эл-во, вода, отопл.	эл-во, вода, отопл.	эл-во, вода, отопл.	эл-во, вода, отопл.	эл-во, вода, отопл.	эл-во, вода, отопл.
Площ. улучшений	2 343,30	380	7 166,90	6 427,00	1 100,00	577	1 500,00	2 190,00
Удел. стоим, руб/кв.м		27 105,26	23 441,10	21 005,13	27 272,73	36 395,15	34 666,67	25 114,16
Условия сделки	сделка	предл.	предл.	предл.	предл.	предл.	предл.	предл.
Корректировка, %		-11,90%	-11,90%	-11,90%	-11,90%	-11,90%	-11,90%	-11,90%
Скорректированная уд.стоимость, руб.		23 879,74	20 651,61	18 505,52	24 027,27	32 064,12	30 541,33	22 125,57
Время предложения	ноя.20	сопост	сопост	сопост	сопост	сопост	сопост	сопост
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная уд.стоим., руб.		23 879,74	20 651,61	18 505,52	24 027,27	32 064,12	30 541,33	22 125,57
Отопление	да	да	да	да	да	да	да	да
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб		0	0	0	0	0	0	0
Площ. улучшений	2 343,30	380	7 166,90	6 427,00	1 100,00	577	1 500,00	2 190,00
Корректировка, %		-9,00%	19,00%	19,00%	0,00%	-9,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб		-2 149,18	3 923,81	3 516,05	0	-2 885,77	0	0
сколько метров земли приходится на метр улучшения	8,8	1,9	6,7	4,2	2,4	12,1	6	4,6
Сколько метров улучшений приходится на метр земли	0,1	0,5	0,1	0,2	0,4	0,1	0,2	0,2
Доля стоимости прав на земельный участок	19,10%	5,50%	15,30%	10,40%	6,50%	24,80%	13,90%	11,10%
Поправка на		16,80%	4,70%	10,80%	15,60%	-7,00%	6,40%	9,90%

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналоги						
		1	2	3	4	5	6	7
обеспеченность земельным участком, вносимая в удельную цену аналогичного ЕОН								
Корректировка, руб		4 021,70	975,26	1 992,04	3 745,75	-2 251,16	1 957,20	2 180,87
Состояние объекта	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб		0	0	0	0	0	0	0
Общая валовая коррекция, %		7,84%	23,72%	29,76%	15,59%	-16,02%	6,41%	9,86%
Скорректированная цена, руб.		25 752,26	25 550,67	24 013,61	27 773,02	26 927,20	32 498,53	24 306,44
Общая абсолютная коррекция К, руб.		6 171	4 899	5 508	3 746	5 137	1 957	2 181
Сумма абсолютных корректировок, руб.	29 599							
Относительная коррекция, % (К/сумма)		20,80%	16,60%	18,60%	12,70%	17,40%	6,60%	7,40%
Баллы		79,20%	83,40%	81,40%	87,30%	82,60%	93,40%	92,60%
Сумма баллов	600,00%							
Вес объекта-аналога в %		13,19%	13,91%	13,57%	14,56%	13,77%	15,56%	15,44%
Вес объекта-аналога в руб.		3 397	3 554	3 257	4 043	3 709	5 058	3 753
Сумма, руб	26 771,00							
Рын.стоим.1 кв.м, руб.	26 771							
Источник		https://ramenskoje.cian.ru/sale/commercial/225785517/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/187134944/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/235310103/	https://www.realtymag.ru/commercial/prodazha/17215075#photo056026783045	https://afy.ru/ramenskiy-rayon-starkovo/kupit-prom-pomeshchenie/90001250864	https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/228883566/	https://www.realtymag.ru/sklad/prodazha/4025519#photo055907999109

Ниже приведен расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом.

Табл. 6 **Расчет стоимости Объекта оценки**

Показатель	Значение
Стоимость одного квадратного метра площади оцениваемого Объекта, руб.	26 771 рублей
Московская обл., Раменский р-он, г. Раменское, проезд Транспортный, д 11 1.Право аренды земельного участка, находящегося в собственности Московской области, общей площадью 20 692 кв.м., с кадастровый номер 50:23:0110224:55, Право собственности: 2.нежилое здание кадастровый номер 50:23:0110224:114; 3.нежилое здание кадастровый номер 50:23:0000000:158501; 4.нежилое здание кадастровый номер 50:23:0110224:159; 5.нежилое здание кадастровый номер 50:23:0110224:153; 6.нежилое здание, кадастровый номер 50:23:0110224:138. 7.объект незавершенного строительства нежилое, кад.номер 50:23:0110224:1603; 8. Ограждение, септик, теплосеть	62 732 484,30 рублей

Оценка объектов недвижимости по адресу Московская обл., Пушкинский р-он, п. Лесной ул. Пушкина д 3. (3-а) (производственно-складская часть)

Значительную часть улучшений объекта оценки в Лесном занимает административная площадь. Для более корректного определения стоимости объекта административная часть (3 167,3 кв.м - площадь казармы) была рассчитана отдельно. Оценщик не обнаружил на открытом рынке аналогов, подходящих для реализации сравнительного подхода, поэтому для оценки административной части (3 167,3 кв.м) площадки был использован только доходный подход. Площадь земельного участка под прочими улучшениями образована вычитанием из общей площади земельного участка площади под административным зданием (казармой):

- площадь под казармой (по данным тех. описания):

пятно застройки 754,6 кв.м

- площадь земельного участка под прочими улучшениями: 7436 кв.м – 754,6 кв.м = 6681,4 кв.м

Табл. 7 Расчет стоимости сравнительным подходом

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналоги				
		1	2	3	4	5
Адрес (Моск.обл)	Пушкинский р-он, п. Лесной ул. Пушкина д 3. (3-а)	Софрино, Кооперативная, 3	Пушкино, Соколовская ул.	Пушкино, ул.Краснофлотская	Софрино, ул.Дальняя	Правдинский, ул. Свердлова,8
Стоимость, руб.		89 000 000	9 500 000	26 000 000	8 025 000	7 500 000
Площадь з/у, кв.м *	6 681,40	10 000	1 000	3 000	1 017	823
Тип прав на улучшения	собств.	собств.	собств.	собств.	собств.	собств.
Осн.коммуникации	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналоги				
		1	2	3	4	5
Площ. улучшений	2 264,20	4 589,00	350	1 000,00	310,3	262
Удел.стоим, руб/кв.м		19 394,20	27 142,86	26 000,00	25 862,07	28 625,95
Условия сделки	сделка	предл.	предл.	предл.	предл.	предл.
Корректировка, %		-11,90%	-11,90%	-11,90%	-11,90%	-11,90%
Скорректированная уд.стоимость, руб.		17 086,29	23 912,86	22 906,00	22 784,48	25 219,47
Время предложения	ноя.20	сопост	сопост	сопост	сопост	сопост
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная уд.стоим., руб.		17 086,29	23 912,86	22 906,00	22 784,48	25 219,47
Отопление	да	да	да	да	да	да
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб		0	0	0	0	0
Площ. улучшений	2 264,20	4 589,00	350	1 000,00	310,3	262
Корректировка, %		10,00%	-9,00%	0,00%	-9,00%	-9,00%
Корректировка, руб		1 708,63	-2 152,16	0	-2 050,60	-2 269,75
сколько метров земли приходится на метр улучшения	3	2,2	2,9	3	3,3	3,1
Сколько метров улучшений приходится на метр земли	0,3	0,5	0,4	0,3	0,3	0,3
Доля стоимости прав на земельный участок	7,80%	6,10%	7,60%	7,90%	8,50%	8,20%
Поправка на обеспеченность земельным участком, вносимая в удельную цену аналогичного ЕОН		1,90%	0,20%	-0,10%	-0,80%	-0,40%
Корректировка, руб		316,92	52,64	-26,3	-172,57	-111,76
Состояние объекта	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб		0	0	0	0	0
Общая валовая коррекция, %		11,85%	-8,78%	-0,11%	-9,76%	-9,44%
Скорректированная цена, руб.		19 111,84	21 813,34	22 879,70	20 561,31	22 837,95
Общая абсолютная коррекция К, руб.		2 026	2 205	26	2 223	2 382
Сумма абсолютных корректировок, руб.	8 861					
Относительная корректировка, % (К/сумма)		22,90%	24,90%	0,30%	25,10%	26,90%
Баллы		77,10%	75,10%	99,70%	74,90%	73,10%
Сумма баллов	400,00%					
Вес объекта-аналога в %		19,29%	18,78%	24,93%	18,73%	18,28%
Вес объекта-аналога в руб.		3 686	4 096	5 703	3 851	4 175
Сумма, руб	21 511,00					
Рын.стоим.1 кв.м, руб.	21 511					
Источник						

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналоги				
		1	2	3	4	5
Стоимость, руб.	48 705 206,20					
Источник		https://www.cian.ru/sale/commercial/211193746/	https://www.realty.mg.ru/osz/prodazha/1470898#photo012704219	https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_proizvodstva_pl_1000_m2_pushki_no_1942080653	https://www.avito.ru/sofri/sofri/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_magazina_2993_m_i_sklad_11_m_1935926935	https://www.avito.ru/pravdinskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelnoe_zdanie_svoobodnogo_naznaya_262_m_1851181552

*- исходя из допущения о том, что будущий собственник оформит участок в аренду

Ниже приведен расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом.

Табл. 8 **Расчет стоимости Объекта оценки**

Показатель	Значение
Стоимость одного квадратного метра площади оцениваемого Объекта, руб.	21 511 рублей
Московская обл., Пушкинский р-он, п. Лесной ул. Пушкина д 3. (З-а) Право собственности: 1. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:1737; 2. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:1739; 3. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:1733; 4. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:7261; 5. ОЦЕНЕНО ОТДЕЛЬНО ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ 6. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:7319. 7. Водопроводная сеть	48 705 206,20 рублей

Таким образом, рыночная стоимость Объектов оценки на дату оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, составляет:

№ п/п	Площадка	Рыночная стоимость, руб.
1	<p>Московская обл., Раменский р-он, г. Раменское, проезд Транспортный, д 11</p> <p>1.Право аренды земельного участка, находящегося в собственности Московской области, общей площадью 20 692 кв.м., с кадастровый номер 50:23:0110224:55, Право собственности:</p> <p>2.нежилое здание кадастровый номер 50:23:0110224:114;</p> <p>3.нежилое здание кадастровый номер 50:23:0000000:158501;</p> <p>4.нежилое здание кадастровый номер 50:23:0110224:159;</p> <p>5.нежилое здание кадастровый номер 50:23:0110224:153;</p> <p>6.нежилое здание, кадастровый номер 50:23:0110224:138.</p> <p>7.объект незавершенного строительства нежилое, кад.номер 50:23:0110224:1603;</p> <p>8. Ограждение, септик, теплосеть</p>	62 732 484,30
2	<p>Московская обл., г. Климовск, ул. Товарная, д 34.</p> <p>1. Право аренды земельного участка, находящегося в собственности Московской области, общей площадью 4 200 кв.м., кадастровый номер 50:56:0030108:38, Право собственности:</p> <p>2. Сооружение навес, кадастровый номер 50:56:0030108:65;</p> <p>3. Нежилое здание, кадастровый номер 50:56:0030108:64;</p> <p>4. Нежилое здание, кадастровый номер 50:56:0000000:7321;</p> <p>5. Нежилое здание, кадастровый номер 50:56:0030108:59;</p> <p>6. Здание, многоквартирный дом- металлический склад, незавершенное строительство, кадастровый номер 50:56:0030108:58;</p> <p>7. Ограждение</p>	20 250 157,00
3	<p>Московская обл., г. Сергиев Посад, ул. 2-й Кирпичный завод, д 18-а.</p> <p>1. Право аренды земельного участка, находящегося в собственности Московской области, общей площадью 3 277 кв.м., кадастровый номер 50:05:0070603:31, Право собственности:</p> <p>2. Нежилое здание, кадастровый номер 50:05:0070603:235;</p> <p>3. Нежилое здание, кадастровый номер 50:05:0070603:211.</p>	19 420 425,20
4	<p>Московская обл., Пушкинский р-он, п. Лесной ул. Пушкина д 3. (3-а)</p> <p>Право собственности:</p> <p>1. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:1737;</p> <p>2. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:1739;</p> <p>3. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:1733;</p> <p>4. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:7261;</p> <p>5. ОЦЕНЕНО ОТДЕЛЬНО ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ</p> <p>6. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:7319</p> <p>7. Водопроводная сеть</p>	48 705 206,20

6.2 ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Выбор метода расчета

Для приведения будущих доходов к текущей стоимости недвижимости обычно применяют один из двух методов:

Метод капитализации дохода переводит величину годового дохода в показатель стоимости собственности. При этом стоимость определяется путем деления дохода на коэффициент капитализации:

$$V = \frac{NOI_1}{R},$$

где: V- стоимость,

NOI₁ – наиболее типичный чистый операционный доход объекта оценки первого года;

R – коэффициент (норма) капитализации.

В этом методе не учитываются предположения инвестора относительно предполагаемого срока владения собственностью, планируемой модели поступления доходов и величины начальных инвестиций, что не позволяет провести отдельный учет возврата капитала и дохода на капитал.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков переводит будущие доходы и расходы в текущую стоимость по ставке дисконтирования.

Техника данного метода подразумевает:

- составление прогноза функционирования объекта в будущем на протяжении установленного Оценщиком прогнозного периода;
- оценку стоимости будущей продажи (стоимости реверсии) в конце прогнозного периода;
- пересчет потока периодических доходов и реверсионной стоимости в текущую стоимость, используя процедуру дисконтирования.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков применим к денежным потокам любого вида, и является универсальным. Текущая стоимость будущих выгод от владения собственностью определяется на основе формулы:

$$V = \sum_{n=1}^N \frac{CF_n}{(1+r)^n} + \frac{CF_{(N+1)}/R}{(1+r)^N}$$

где:

V – стоимость объекта оценки,

n - 1,2,...,N - интервалы планирования,

CF_n - денежный поток (отрицательный или положительный) в интервал планирования n, приведенный к концу этого периода,

CF(N+1) - стабильный годовой денежный поток остаточного периода, определяемый по первому периоду, следующему после периода прогнозирования,

r - ставка дисконта (ставка дохода на инвестированный капитал),

R – коэффициент капитализации для остаточного периода.

Этот метод является наиболее универсальным и может быть использован для оценки свободных земельных участков, «недостроя», объектов реконструкции, т.е. объектов оценки, прогноз доходов которых предполагает любую динамику их изменения.

В текущих рыночных условиях невозможно предсказать будущую стоимость на конец периода, поэтому по мнению оценщика метод дисконтирования в оценке рассматриваемых объектов не применим.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам недвижимости, приносящим доход со стабильными и предсказуемыми доходами и расходами.

Все оцениваемые объекты в данный момент эксплуатируются.

Применение этого способа отображает общую цену объекта, в которую входят специфические компоненты, в частности, стоимость здания, земельного участка.

Общая формула цены объекта «С» в простом виде иллюстрирует взаимосвязь чистых операционных доходов (иногда называются как ЧОД) и коэффициента капитализации (Ккап):

$$C = \text{ЧОД} / \text{Ккап}$$

ЧОД берется годовой или среднегодовой

Рассматриваемую методику расчета не используют в двух ситуациях:

- объект является нестабильным источником прибыли;
- строительство недвижимости еще не завершено либо объект подлежит восстановлению.

Поскольку объекты оценки **используются, и могут генерировать прибыль**, для целей расчета стоимости доходным подходом оценщик **применил метод прямой капитализации**.

Определение стоимости Объектов оценки в рамках доходного подхода производилось методом прямой капитализации в следующем порядке:

- Определение потенциального валового дохода от эксплуатации Объекта.
- Прогнозирование потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и неполученных арендных платежей. Рассчитанная величина вычитается из валового дохода и таким образом определяется действительный валовый доход.
- Определение типовых операционных расходов собственника для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости, включая: постоянные расходы; переменные расходы; расходы на замещение. При этом в операционные расходы включаются только затраты и расходы, относящиеся непосредственно к объекту оценки. Величина типовых операционных расходов собственника вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода за прогнозируемый период.
- Определение ставки коэффициента капитализации.
- Определение рыночной стоимости объекта недвижимости.

6.2.1 Прогнозирование доходов и расходов

Потенциальный валовой доход – общий доход за год, который можно получить от недвижимости при 100% занятости ее площадей без учета всех потерь и расходов. Потенциальный валовой доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы в соответствии с договором и другие доходы от недвижимости.

Потери арендной платы – имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов и неуплаты арендной платы. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу и определяются для каждого местного рынка. Оценка занятости должна проводиться с учетом тенденций изменения спроса и предложения на прогнозируемый период.

Действительный валовой доход – предполагаемый доход при полном функционировании собственности с учетом потерь арендной платы.

Доходы

Потенциальный валовой доход (ПВД) определяет валовые поступления, которые были бы сразу получены, если бы все имеющиеся в наличии арендные площади были сданы в аренду, и арендаторы выплатили бы всю сумму арендной платы. Это максимальный доход, который может получить собственник от данного объекта недвижимости за год.

Сбор информации об объектах-аналогах (правила их отбора для проведения расчетов)

В соответствии с Заданием на оценку, оценка имущества проводится без учета обременений договорами аренды, залога, ипотеки. Для того чтобы определить рыночные арендные ставки, был проведен анализ арендных ставок коммерческой недвижимости. При подборе аналогов в первую очередь учитывалось **сходство местоположения, функционального назначения (объекты производственно складской недвижимости), общей площади и пр.**

Единицей сравнения принята арендная ставка 1 кв. м общей площади зданий. В выборку не включались новые и высококлассные объекты.

ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ

Описание объема доступных оценщику рыночных данных приведено в таблицах ниже.

Оценщик использовал в расчетах все найденные и подходящие по заданным критериям аналоги.

Для объектов недвижимости по адресу Московская обл., Раменский р-он, г. Раменское, проезд Транспортный, д 11:

Элемент сравнения	Аналоги				
	1	2	3	4	5
Адрес	г. Раменское, ул. Нефтегазосъемки, 15	Раменское, ул. Михалевича, 49	Раменское, ул. Михалевича, 49	Раменское, ул. Михалевича, 49	Раменское, ул. Михалевича, 49
Ставка, руб./кв.м/мес	250	250	300	250	300
Площадь з/у, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
Осн. коммуникации	эл-во, вода, отопл.	эл-во, вода, отопл.	эл-во, вода, отопл.	эл-во, вода, отопл.	эл-во, вода, отопл.
Площ. улучшений, кв.м	1 000,00	2 000,00	1 100,00	1 000,00	400
Эксплуатационные расходы в ставке	да	нет	нет	да	да
Состояние	уд.	уд.	уд.	уд.	уд.
Тип объекта	помещ.	помещ.	помещ.	помещ.	помещ.
Источник	https://ramenskoye.cian.ru/rent/commercial/233748267/	https://ramenskoye.cian.ru/rent/commercial/229053205/	https://ramenskoye.cian.ru/rent/commercial/229360705/	https://ramenskoye.cian.ru/rent/commercial/234877567/	https://ramenskoye.cian.ru/rent/commercial/234969973/

Для объектов недвижимости по адресу Московская обл., г. Климовск, ул. Товарная, д 34.:

Элемент сравнения	Аналоги		
	1	2	3
Адрес	ПМИС ул. Промышленная, 2	ПМИС ул. Промышленная, 3Ас1	Климовск, ул. Коммунальная, 26
Ставка, руб./кв.м/мес	250	250	270
Площадь з/у, кв.м	н/д	н/д	н/д
Осн. коммуникации	эл-во, вода	эл-во, вода	эл-во, вода
Площ. Улучшений, кв.м	1 400,00	1 400,00	1 000,00
Ставка, руб./кв.м/мес	250	250	270
Эксплуатационные расходы в ставке	да	да	да
Коммун. расходы	да	да	нет
Тип объекта	здание	здание	помещ.
	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/238347444/	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/236214096/	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/218321591/

Для объектов недвижимости по адресу Московская обл., Сергиев Посад, ул. 2-й Кирпичный завод, д 18-а:

Элемент сравнения	Аналоги			
	1	2	3	4
Адрес	Сергиев Посад,	Сергиев Посад, Стахановская ул.1Г	Сергиев Посад,	Сергиев Посад, Ярославское

Элемент сравнения	Аналоги			
	1	2	3	4
	Московское ш., 20А		Стахановская ул.1Г	ш.48
Ставка, руб./кв.м/мес	270	250	250	270
Площадь з/у, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д
Тип прав на улучшения	собств.	собств.	собств.	собств.
Осн.коммуникации	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.
Площ. Улучшений, кв.м	273	200	1 260,00	360
Эксплуатационные расходы в ставке	нет	нет	нет	нет
Состояние	уд.	уд.	уд.	уд.
Тип объекта	помещ.	помещ.	здание	помещ.
КУ включены	нет	нет	нет	да
Источник	https://sergijev-posad.cian.ru/rent/commercial/233861365/	https://sergijev-posad.cian.ru/rent/commercial/232389641/	https://sergijev-posad.cian.ru/rent/commercial/29053311/	https://sergijev-posad.cian.ru/rent/commercial/205666316/

Для объектов недвижимости по адресу Московская обл., Пушкинский р-он, п. Лесной ул. Пушкина д 3. (3-а) (произв.-складская часть):

Элемент сравнения	Аналоги		
	1	2	3
Адрес	Пушкино, мкр.Мамонтовка, Рабочая ул.,1	Пушкино, мкр.Клязьма, Рабочая ул.,1	Пушкино, мкр.Клязьма, Рабочая ул.,1
Ставка, руб./кв.м/мес	350	410	410
Площадь з/у, кв.м	н/д	н/д	н/д
Тип прав на улучшения	собств.	собств.	собств.
Площ. Улучшений, кв.м	2 000,00	1 312,00	1 680,00
Осн.коммуникации	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.
Эксплуатационные расходы в ставке	нет	нет	нет
Состояние	уд.	уд.	уд.
Тип объекта	помещ.	здан.	здан.
Источник	https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:h1Hrk5jShiwJ:https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/235362041/+&cd=1&hl=ru&ct=clnk&gl=ru	https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/226159028/	https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/226159029/

Для объектов недвижимости по адресу Московская обл., Пушкинский р-он, п. Лесной ул. Пушкина д 3. (3-а) (администр. часть):

Элемент сравнения	Аналоги		
	1	2	3
Адрес	Пушкино, Первомайская ул 11/8	Пушкино, Серебрянка, 19А	Пушкино,

Элемент сравнения	Аналоги		
	1	2	3
			Пушкинская ул., 54
Ставка, руб./кв.м/мес	570	700	590
Площадь з/у, кв.м	н/д	н/д	н/д
Тип прав на улучшения	собств.	собств.	собств.
Площ. Улучшений, кв.м	424	34	91
Осн.коммуникации	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.
Эксплуатационные расходы в ставке	да	да	нет
Состояние здания	уд.	уд.	уд.
Тип объекта	помещ.	помещ.	помещ.
КУ включены	да	да	да
Источник	https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/186887925/	https://yandexwebcache.net/yandbtm?lang=ru&fmode=inject&tm=1604620635&tld=ru&la=1604266240&text=https%3A%2F%2Fpushkino.cian.ru%2Frent%2Fcommercial%2F149279056%2F&url=https%3A%2F%2Fpushkino.cian.ru%2Frent%2Fcommercial%2F149279056%2F&10n=ru&mime=html&sign=7a378e15dfc18e269dfcb4b7513e7218&eyno=0	https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/211158765/

Расчет арендной ставки (годовой арендной платы)

Расчет величины арендной ставки производился аналогично методике, приведенной в разделе 6.1 настоящего Отчета.

Корректировка на торг для арендной ставки производственно-складских объектов принимается на уровне 10,1% ("Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов" Лейфера Л.А.):

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,1%	9,2%	11,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,6%	8,7%	10,4%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,2%	10,2%	12,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,0%	12,6%	15,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,4%	9,5%	11,2%

Корректировка на торг для арендной ставки административных объектов принимается на уровне 9,2% ("Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Лейфера Л.А.- здесь и далее для административного объекта):

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	8,6%	9,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	7,8%	9,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,4%	7,8%	9,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	10,4%	11,7%

Удельная стоимость обособленных зданий в сравнении с помещениями традиционно ценится выше. В соответствии данными издания "Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов" Лейфера Л.А., корректирующий (повышающий) коэффициент на тип объекта (здание/помещение) составляет $1/0,9=1,11$ (или т.е. плюс 11%):

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,90	0,92

Корректировка для административного объекта:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Корректировка на площадь объекта (фактор масштаба):

объекты класса С и ниже (низкокласные производственно-складские объекты)								
Площадь, кв.м		аналог						
		<1000	1000-3000	3000-5000	5000-10000	10000-15000	15000-20000	>20000
объект оценки	<1000	1,00	1,10	1,20	1,30	1,40	1,46	1,49
	1000-3000	0,91	1,00	1,10	1,19	1,27	1,33	1,36
	3000-5000	0,83	0,91	1,00	1,09	1,16	1,22	1,24
	5000-10000	0,77	0,84	0,92	1,00	1,07	1,12	1,14
	10000-15000	0,72	0,79	0,86	0,93	1,00	1,05	1,06
	15000-20000	0,69	0,75	0,82	0,89	0,96	1,00	1,02
	>20000	0,67	0,74	0,81	0,88	0,94	0,98	1,00

Корректировка на площадь объекта (фактор масштаба) для административного объекта:

усредненные данные по России (арендные ставки)									
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,03	1,11	1,18	1,26	1,31	1,38	1,41
	50-100	0,97	1,00	1,07	1,14	1,21	1,27	1,33	1,36
	100-250	0,90	0,93	1,00	1,07	1,13	1,18	1,24	1,27
	250-500	0,84	0,87	0,94	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19
	500-1000	0,80	0,82	0,88	0,94	1,00	1,04	1,10	1,12
	1000-1500	0,76	0,79	0,85	0,90	0,96	1,00	1,05	1,08
	1500-3000	0,73	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
	>3000	0,71	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1,00

Коммунальные расходы арендатора:

- плата за электричество,
- плата за водоснабжение и канализацию,
- плата за отопление.

Эксплуатационные расходы арендатора:

- уборка внутренних помещений:

- интернет и средства связи;
- охрана и обеспечение безопасности (видеонаблюдение и т.д.);
- текущий (мелкий) ремонт

Для определения потенциального валового дохода арендные ставки очищались от коммунальных и эксплуатационных расходов (в случае указания в объявлении об их наличии).

Корректировка на коммунальные и эксплуатационные расходы принималась на основании данных справочника Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости»:

- для административной (офисной) части

Наименование коэффициента	Медиана	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,0%	4,1%	5,9%
Водоснабжение и канализация	2,5%	2,0%	3,0%
Отопление	5,3%	4,3%	6,2%
Итого коммунальные платежи	12,8%	11,1%	14,4%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,0%	2,4%	3,6%
Интернет и средства связи	2,0%	1,5%	2,5%
Охрана и обеспечение безопасности	3,5%	3,1%	3,9%
Текущий (мелкий) ремонт	3,0%	2,4%	3,6%
Итого эксплуатационные платежи	11,5%	10,2%	12,8%
Итого типовые расходы арендатора	24,3%	22,0%	26,5%

- для производственно-складской

Наименование коэффициента	Медиана	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	7,50%	6,53%	8,47%
Водоснабжение и канализация	3,00%	2,30%	3,70%
Отопление	5,00%	4,19%	5,81%
Итого коммунальные платежи:	15,5%	12,6%	18,4%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,00%	1,43%	2,57%
Интернет и средства связи	1,50%	1,18%	1,82%
Охрана и обеспечение безопасности	3,00%	2,46%	3,54%
Текущий (мелкий) ремонт	3,00%	2,32%	3,68%
Итого эксплуатационные платежи:	9,5%	7,6%	11,4%
Итого типовые операционные расходы арендатора	25,0%	21,8%	28,2%

Типовые операционные расходы собственника (ОР) - это расходы на эксплуатацию недвижимости, иные, чем обслуживание долга и подоходные налоги.

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану, 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 и пр. Коммунальные и эксплуатационные платежи НЕ входят в состав типовых операционных расходов собственника. В соответствии данными издания Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости», средний процент операционных расходов для производственно-складских объектов составляет в среднем 15,4%:

Таблица 11

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,4%	13,9%	16,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	17,5%	16,1%	18,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,8%	17,0%	20,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,0%	12,9%	17,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,5%	16,2%	18,8%

Для офисных объектов, аналогичных рассматриваемому в отчете, 18,1%:

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	20,0%	18,5%	21,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	18,1%	16,8%	19,5%

Корректировка на физическое состояние производится на основании данных издания "Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов" Лейфера Л.А

Корректировка на состояние:

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	1,23	1,15	1,32
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,79
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,14	1,29
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,64	0,80

Корректировка на отопление:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,75	0,74	0,76
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,74	0,72	0,75

Корректировка на отопление для административного объекта не вводилась – как правило, подавляющее большинство административных объектов имеет все коммуникации.

Далее приводится расчетная таблица с информацией об аналогах и определением величины арендной ставки для оцениваемого объекта.

Московская обл., Раменский р-он, г. **Раменское**, проезд Транспортный, д 11

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналоги				
		1	2	3	4	5
Адрес	г. Раменское, проезд Транспортный, д 11	г. Раменское, ул. Нефтегазосъемки, 15	Раменское, ул. Михалевица, 49	Раменское, ул. Михалевица, 49	Раменское, ул. Михалевица, 49	Раменское, ул. Михалевица, 49
Площадь з/у, кв.м	20 692	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
Тип прав на улучшения	собств.	собств.	собств.	собств.	собств.	собств.
Осн.коммуникации	эл-во, вода, отопл.	эл-во, вода, отопл.	эл-во, вода, отопл.	эл-во, вода, отопл.	эл-во, вода, отопл.	эл-во, вода, отопл.
Площ. Улучшений, кв.м	2 343,30	1 000,00	2 000,00	1 100,00	1 000,00	400
Ставка, руб., кв.м/мес		250	250	300	250	300
Условия сделки	сделка	предл.	предл.	предл.	предл.	предл.
Корректировка, %		-10,10%	-10,10%	-10,10%	-10,10%	-10,10%
Скорректированная ставка, руб.		224,75	224,75	269,7	224,75	269,7
Время предложения	ноя.20	сопост	сопост	сопост	сопост	сопост
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка, руб.		224,75	224,75	269,7	224,75	269,7
Эксплуатационные расходы в ставке		да	нет	нет	да	да
Корректировка, %		0,00%	9,50%	9,50%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка, руб.		224,75	246,1	295,32	224,75	269,7
Коммун.расходы в ставке		нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %		15,50%	15,50%	15,50%	15,50%	15,50%
Валовая ставка, руб.		259,59	259,59	311,5	259,59	311,5
Операц.расходы арендатора, %		-25,00%	-25,00%	-25,00%	-25,00%	-25,00%
Очищенная ставка, руб.		194,69	194,69	233,63	194,69	233,63
Отопление	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб		0	0	0	0	0
Площадь объекта улучшений, кв.м	2 343,30	1 000,00	2 000,00	1 100,00	1 000,00	400
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-9,00%
Корректировка, руб		0	0	0	0	-21,03
Состояние	уд.	уд.	уд.	уд.	уд.	уд.
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб		0	0	0	0	0
Тип объекта	здания	помещ.	помещ.	помещ.	помещ.	помещ.
Корректировка, %		11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%
Корректировка, руб		21,42	21,42	25,7	21,42	25,7
Общая валовая коррекция, %		11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	2,00%
Скорректированная ставка, руб.		216,11	216,11	259,33	216,11	238,3
Общая абсолютная коррекция К, руб.		21	21	26	21	47
Сумма абсолютных корректировок, руб.	137					
Относительная корректировка, %		15,70%	15,70%	18,80%	15,70%	34,20%

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналоги				
		1	2	3	4	5
(К/сумма)						
Баллы		84,30%	84,30%	81,20%	84,30%	65,80%
Сумма баллов	400,00%					
Вес объекта-аналога в %		21,08%	21,08%	20,30%	21,08%	16,45%
Вес объекта-аналога в руб.		46	46	53	46	39
Сумма, руб	230					
Рын. Ставка 1 кв.м, руб./мес.	230					
Источник		https://ramenskoye.cian.ru/rent/commercial/233748267/	https://ramenskoye.cian.ru/rent/commercial/229053205/	https://ramenskoye.cian.ru/rent/commercial/229360705/	https://ramenskoye.cian.ru/rent/commercial/234877567/	https://ramenskoye.cian.ru/rent/commercial/234969973/

Московская обл., г. **Климовск**, ул. Товарная, д 34.

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналоги		
		1	2	3
Адрес	Климовск, ул. Товарная, д 34.	ПМИС ул.Промышленная, 2	ПМИС ул.Промышленная, 3Ас1	Климовск, ул. Коммунальная, 26
Ставка, руб.,кв.м/мес		250	250	270
Площадь з/у, кв.м	4 200	н/д	н/д	н/д
Тип прав на улучшения	собств.	собств.	собств.	собств.
Осн.коммуникации	эл-во,вода,отопл.	эл-во, вода	эл-во, вода	эл-во, вода
Площ. Улучшений, кв.м	1 136,50	1 400,00	1 400,00	1 000,00
Ставка, руб.,кв.м/мес		250	250	270
Условия сделки	сделка	предл.	предл.	предл.
Корректировка, %		-10,10%	-10,10%	-10,10%
Скорректированная ставка, руб.		224,75	224,75	242,73
Время предложения	окт.20	сопост	сопост	сопост
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка, руб.		224,75	224,75	242,73
Эксплуатационные расходы в ставке		да	да	да
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка, руб.		224,75	224,75	242,73
Коммун.расходы в ставке		да	да	нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	15,50%
Валовая ставка, руб.		224,75	224,75	280,35
Операц.расходы арендатора,%		-25,00%	-25,00%	-25,00%
Очищенная ставка, руб.		168,56	168,56	210,26
Отопление	есть	нет	нет	нет

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналоги		
		1	2	3
Корректировка, %		35,00%	35,00%	35,00%
Корректировка, руб		59	59	73,59
Площадь объекта улучшений, кв.м	1 136,50	1 400,00	1 400,00	1 000,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб		0	0	0
Состояние	уд.	уд.	уд.	уд.
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб		0	0	0
Тип объекта	здания	здание	здание	помещ.
Корректировка, %		0,00%	0,00%	11,00%
Корректировка, руб		0	0	23,13
Общая валовая коррекция, %		35,00%	35,00%	46,00%
Скорректированная ставка, руб.		227,56	227,56	306,99
Общая абсолютная коррекция К, руб.		59	59	97
Сумма абсолютных корректировок, руб.	215			
Относительная корректировка, % (К/сумма)		27,50%	27,50%	45,00%
Баллы		72,50%	72,50%	55,00%
Сумма баллов	200,00%			
Вес объекта-аналога в %		36,26%	36,26%	27,48%
Вес объекта-аналога в руб.		83	83	84
Сумма, руб	250			
Рын. Ставка 1 кв.м, руб./мес.	250			
Источник		https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/238347444/	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/236214096/	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/218321591/

Московская обл., г. **Сергиев Посад**, ул. 2-й Кирпичный завод, д 18-а.

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналоги			
		1	2	3	4
Адрес	Сергиев Посад, ул. 2-й Кирпичный завод, д 18-а	Сергиев Посад, Московское ш., 20А	Сергиев Посад, Стахановская ул.1Г	Сергиев Посад, Стахановская ул.1Г	Сергиев Посад, Ярославское ш.48
Площадь з/у, кв.м	3 277	н/д	н/д	н/д	н/д

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналоги			
		1	2	3	4
Тип прав на улучшения	собств.	собств.	собств.	собств.	собств.
Осн.коммуникации	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.
Площ. Улучшений, кв.м	775,7	273	200	1 260,00	360
Ставка, руб.,кв.м/мес		270	250	250	270
Условия сделки	сделка	предл.	предл.	предл.	предл.
Корректировка, %		-10,10%	-10,10%	-10,10%	-10,10%
Скорректированная ставка, руб.		242,73	224,75	224,75	242,73
Время предложения	ноя.20	сопост	сопост	сопост	сопост
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка, руб.		242,73	224,75	224,75	242,73
Эксплуатационные расходы в ставке		нет	нет	нет	нет
Корректировка, %		9,50%	9,50%	9,50%	9,50%
Скорректированная ставка, руб.		265,79	246,1	246,1	265,79
Коммун.расходы в ставке		нет	нет	нет	да
Корректировка, %		15,50%	15,50%	15,50%	0,00%
Валовая ставка, руб.		280,35	259,59	259,59	242,73
Операц.расходы арендатора,%		-25,00%	-25,00%	-25,00%	-25,00%
Очищенная ставка, руб.		210,26	194,69	194,69	182,05
Отопление	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб		0	0	0	0
Площадь объекта улучшений, кв.м	775,7	273	200	1 260,00	360
Корректировка, %		0,00%	0,00%	10,00%	0,00%
Корректировка, руб		0	0	19,47	0
Состояние	уд.	уд.	уд.	уд.	уд.
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб		0	0	0	0
Тип объекта	здания	помещ.	помещ.	здание	помещ.
Корректировка, %		11,00%	11,00%	0,00%	11,00%
Корректировка, руб		23,13	21,42	0	20,03
Общая валовая коррекция, %		11,00%	11,00%	10,00%	11,00%
Скорректированная ставка, руб.		233,39	216,11	214,16	202,07
Общая абсолютная коррекция К, руб.		23	21	19	20
Сумма абсолютных корректировок, руб.	84				
Относительная корректировка,		27,50%	25,50%	23,20%	23,80%

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналоги			
		1	2	3	4
% (К/сумма)					
Баллы		72,50%	74,50%	76,80%	76,20%
Сумма баллов	300,00%				
Вес объекта-аналога в %		24,16%	24,84%	25,61%	25,39%
Вес объекта-аналога в руб.		56	54	55	51
Сумма, руб	216				
Рын. Ставка 1 кв.м, руб./мес.	216				
Источник		https://sergivev-posad.cian.ru/rent/commercial/233861365/	https://sergivev-posad.cian.ru/rent/commercial/232389641/	https://sergivev-posad.cian.ru/rent/commercial/229053311/	https://sergivev-posad.cian.ru/rent/commercial/205666316/

Московская обл., **Пушкинский р-он, п. Лесной** ул. Пушкина д 3. (3-а) промышленно-складская часть

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналоги		
		1	2	3
Адрес	Пушкинский р-он, п. Лесной ул. Пушкина д 3. (3-а)	Пушкино, мкр.Мамонтовка, Рабочая ул.,1	Пушкино, мкр.Клязьма, Рабочая ул.,1	Пушкино, мкр.Клязьма, Рабочая ул.,1
Площадь з/у, кв.м	6 681,40	н/д	н/д	н/д
Тип прав на улучшения	собств.	собств.	собств.	собств.
Площ. Улучшений, кв.м	2 264,20	2 000,00	1 312,00	1 680,00
Осн.коммуникации	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.
Ставка, руб.,кв.м/мес		350	410	410
Условия сделки	сделка	предл.	предл.	предл.
Корректировка, %		-10,10%	-10,10%	-10,10%
Скорректированная ставка, руб.		314,65	368,59	368,59
Время предложения	ноя.20	сопост	сопост	сопост
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка, руб.		314,65	368,59	368,59
Эксплуатационные расходы в ставке		нет	нет	нет
Корректировка, %		9,50%	9,50%	9,50%
Скорректированная ставка, руб.		344,54	403,61	403,61
Коммун.расходы в ставке		нет	нет	нет
Корректировка, %		15,50%	15,50%	15,50%

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналоги		
		1	2	3
Валовая ставка, руб.		363,42	425,72	425,72
Операц.расходы арендатора,%		-25,00%	-25,00%	-25,00%
Очищенная ставка, руб.		272,57	319,29	319,29
Отопление	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб		0	0	0
Площадь объекта улучшений, кв.м	2 264,20	2 000,00	1 312,00	1 680,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб		0	0	0
Состояние	уд.	уд.	уд.	уд.
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб		0	0	0
Тип объекта	здания	помещ.	здан.	здан.
Корректировка, %		11,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб		29,98	0	0
Общая валовая коррекция, %		11,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка, руб.		302,55	319,29	319,29
Общая абсолютная коррекция К, руб.		30	0	0
Сумма абсолютных корректировок, руб.	30			
Относительная коррекция, % (К/сумма)		100,00%	0,00%	0,00%
Баллы		0,00%	100,00%	100,00%
Сумма баллов	200,00%			
Вес объекта-аналога в %		0,00%	50,00%	50,00%
Вес объекта-аналога в руб.		0	160	160
Сумма, руб	320			
Рын. Ставка 1 кв.м, руб./мес.	320			
Источник		https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:hIrk5jShiwJ:https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/235362041/+&cd=1&hl=ru&ct=clnk&gl=ru	https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/226159028/	https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/226159029/

Московская обл., **Пушкинский р-он, п. Лесной** ул. Пушкина д 3. (3-а) административная часть-казарма

В качестве единицы сравнения используется ставка 1 кв. м арендопригодной площади.

В соответствии со «Справочником коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона» компании ABN GROUP, отношение арендопригодной к общей площади такого объекта как рассматриваемый, может составлять, в среднем, 0,72. Таким образом, к расчетам принимается арендопригодная площадь на уровне $3\ 167,30 \cdot 0,72 = 2\ 280,5$ кв.м.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта офисного назначения класса «А»	0,86	0,80	0,92
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта офисного назначения класса «В»	0,83	0,80	0,89
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта офисного назначения класса «С»	0,72	0,60	0,81

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналоги		
		1	2	3
Адрес	Пушкинский р-он, п. Лесной ул. Пушкина д 3. (3-а)	Пушкино, Первомайская ул 11/8	Пушкино, Серебрянка, 19А	Пушкино, Пушкинская ул., 54
Ставка, руб.,кв.м/мес		570	700	590
Площадь з/у, кв.м	754,6	н/д	н/д	н/д
Тип прав на улучшения	собств.	собств.	собств.	собств.
Площ. Улучшений, кв.м	2 280,50	424	34	91
Осн.коммуникации	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.	эл-во,вода,отопл.
Ставка, руб.,кв.м/мес		570	700	590
Условия сделки	сделка	предл.	предл.	предл.
Корректировка, %		-9,20%	-9,20%	-9,20%
Скорректированная ставка, руб.		517,56	635,6	535,72
Время предложения	ноя.20	сопост	сопост	сопост
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка, руб.		517,56	635,6	535,72
Эксплуатационные расходы в ставке		да	да	нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	12,80%
Скорректированная ставка, руб.		517,56	635,6	604,29
Коммун.расходы в ставке		да	да	да
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Валовая ставка, руб.		517,56	635,6	535,72
Операц.расходы арендатора,%		-24,30%	-24,30%	-24,30%
Очищенная ставка, руб.		391,79	481,15	405,54

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналоги		
		1	2	3
Отопление	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб		0	0	0
Площадь объекта улучшений, кв.м	2 280,50	424	34	91
Корректировка, %		-14,00%	-27,00%	-25,00%
Корректировка, руб		-54,85	-129,91	-101,39
Состояние здания	уд.	уд.	уд.	уд.
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб		0	0	0
Тип объекта	здания	помещ.	помещ.	помещ.
Корректировка, %		8,70%	8,70%	8,70%
Корректировка, руб		34,09	41,86	35,28
Общая валовая коррекция, %		-5,30%	-18,30%	-16,30%
Скорректированная ставка, руб.		371,03	393,1	339,44
Общая абсолютная коррекция К, руб.		89	172	137
Сумма абсолютных корректировок, руб.	397			
Относительная корректировка, % (К/сумма)		22,40%	43,20%	34,40%
Баллы		77,60%	56,80%	65,60%
Сумма баллов	200,00%			
Вес объекта-аналога в %		38,81%	28,39%	32,80%
Вес объекта-аналога в руб.		144	112	111
Сумма, руб	367			
Рын. Ставка 1 кв.м, руб./мес.	367			
Источник		https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/186887925/	Ошибка! Недопустимый объект гиперссылки.	https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/211158765/

Потенциальный валовой доход - общий доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости ее площадей без учета всех потерь и расходов. Потенциальный валовой доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы в соответствии с договором и другие доходы от недвижимости.

Потери арендной платы - имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов и неуплаты арендной платы. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Действительный валовой доход - предполагаемый доход при полном функционировании собственности с учетом потерь арендной платы.

Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход (ДВД) определяет валовые денежные поступления от собственности, приносящей доход, за вычетом потерь от незанятых помещений. Он получается путем вычитания из ПВД поправок на недозагрузку и добавления прочих денежных поступлений от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

В соответствии с данными издания "Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов" Лейфера Л.А., процент недозагрузки при сдаче в аренду для производственно-складских объектов составляет около 14,8%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,8%	8,7%	20,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	13,4%	7,8%	19,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,8%	9,0%	20,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,2%	12,5%	25,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14,1%	8,4%	19,8%

В соответствии с данными издания "Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Лейфера Л.А., процент недозагрузки при сдаче в аренду для офисно-торговых объектов составляет около 12,1%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,5%	12,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	12,0%	13,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	11,6%	11,0%	12,1%

Определение величины чистого операционного дохода (ЧОД).

Чистый операционный доход получается путем вычитания из действительного валового дохода операционных расходов собственника.

К ним относятся:

- Эксплуатационные расходы, в том числе.
содержание территории и вывоз мусора;
управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.).
- Прочие расходы, в том числе:
налоговые платежи ;
плата за землю ;
страховые взносы ;
заработная плата обслуживающего персонала и пр.

Определение ставки капитализации

В рамках настоящего Отчета величина ставки капитализации определена на основании данных издания "Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов" Лейфера Л.А. Ставка капитализации года для производственно-складских объектов принята на уровне 11,1%:

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,1%	8,2%	13,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,6%	8,7%	14,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,1%	8,0%	16,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,8%	7,8%	13,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	8,8%	14,9%

Ставка капитализации для административной части определена на основании данных издания "Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" Лейфера Л.А. Ставка капитализации принята на уровне 11,5%:

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	10,5%	12,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	10,7%	11,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,1%	11,5%	12,8%

Расчет стоимости доходным подходом

Расчет стоимости методом прямой капитализации приведен ниже

Московская обл., Раменский р-он, г. Раменское, проезд Транспортный, д 11

Доходы	руб.
Потенциальный годовой валовой доход, руб.	6 467 508,00
Коэффициент недозагрузки, %	14,8%

Доходы	руб.
Коэффициент неплатежей, %	0,0%
<i>Итого действительный валовый доход от сдачи помещений в аренду, руб.</i>	5 510 316,82
Операционные расходы	15,40%
<i>Арендная плата за земельный участок</i>	
Налогооблагаемая стоимость объекта (база для расчета налога на имущество), руб.	
Налог на имущество (от налог-й ст-ти)	
Отчисления на страховку (от рыночной ст-ти)	
<i>Итого налог на имущество и отчисления на страховку, руб.</i>	
Расходы на управление, руб.	
Охрана объекта, руб.	
<i>Итого, операционные расходы, руб.</i>	995 996,23
<i>Итого, чистый операционный доход (ЧОД), руб.</i>	4 514 320,58
Ставка капитализации	11,10%
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	40 669 554,81

Московская обл., г. Климовск, ул. Товарная, д 34.

Доходы	руб.
Потенциальный годовой валовый доход, руб.	3 409 500,00
Коэффициент недозагрузки, %	14,8%
Коэффициент неплатежей, %	0,0%
<i>Итого действительный валовый доход от сдачи помещений в аренду, руб.</i>	2 904 894,00
Операционные расходы	15,40%
<i>Арендная плата за земельный участок</i>	
Налогооблагаемая стоимость объекта (база для расчета налога на имущество), руб.	
Налог на имущество (от налог-й ст-ти)	
Отчисления на страховку (от рыночной ст-ти)	
<i>Итого налог на имущество и отчисления на страховку, руб.</i>	
Расходы на управление, руб.	
Охрана объекта, руб.	
<i>Итого, операционные расходы, руб.</i>	525 063,00
<i>Итого, чистый операционный доход (ЧОД), руб.</i>	2 379 831,00
Ставка капитализации	11,10%
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	21 439 918,92

Московская обл., г. Сергиев Посад, ул. 2-й Кирпичный завод, д 18-а.

Доходы	руб.
Потенциальный годовой валовый доход, руб.	2 010 614,40
Коэффициент недозагрузки, %	14,8%
Коэффициент неплатежей, %	0,0%
<i>Итого действительный валовый доход от сдачи помещений в аренду, руб.</i>	1 713 043,47
Операционные расходы	15,40%

Доходы	руб.
<i>Арендная плата за земельный участок</i>	
Налогооблагаемая стоимость объекта (база для расчета налога на имущество), руб.	
Налог на имущество (от налог-й ст-ти)	
Отчисления на страховку (от рыночной ст-ти)	
<i>Итого налог на имущество и отчисления на страховку, руб.</i>	
Расходы на управление, руб.	
Охрана объекта, руб.	
<i>Итого, операционные расходы, руб.</i>	309 634,62
<i>Итого, чистый операционный доход (ЧОД), руб.</i>	1 403 408,85
Ставка капитализации	11,10%
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	12 643 322,98

Московская обл., Пушкинский р-он, п. Лесной ул. Пушкина д 3. (3-а) произв-склад. часть

Доходы	руб.
Потенциальный годовой валовый доход, руб.	8 694 528,00
Коэффициент недозагрузки, %	14,8%
Коэффициент неплатежей, %	0,0%
<i>Итого действительный валовый доход от сдачи помещений в аренду, руб.</i>	7 407 737,86
Операционные расходы	15,40%
<i>Арендная плата за земельный участок</i>	
Налогооблагаемая стоимость объекта (база для расчета налога на имущество), руб.	
Налог на имущество (от налог-й ст-ти)	
Отчисления на страховку (от рыночной ст-ти)	
<i>Итого налог на имущество и отчисления на страховку, руб.</i>	
Расходы на управление, руб.	
Охрана объекта, руб.	
<i>Итого, операционные расходы, руб.</i>	1 338 957,31
<i>Итого, чистый операционный доход (ЧОД), руб.</i>	6 068 780,54
Ставка капитализации	11,10%
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	54 673 698,59

Московская обл., Пушкинский р-он, п. Лесной ул. Пушкина д 3. (3-а) администр. часть

Доходы	руб.
Потенциальный годовой валовый доход, руб.	10 043 322,00
Коэффициент недозагрузки, %	12,1%
Коэффициент неплатежей, %	0,0%
<i>Итого действительный валовый доход от сдачи помещений в аренду, руб.</i>	8 828 080,04
Операционные расходы	18,10%
<i>Арендная плата за земельный участок</i>	
Налогооблагаемая стоимость объекта (база для расчета налога на имущество), руб.	

Доходы	руб.
Налог на имущество (от налог-й ст-ти)	
Отчисления на страховку (от рыночной ст-ти)	
<i>Итого налог на имущество и отчисления на страховку, руб.</i>	
Расходы на управление, руб.	
Охрана объекта, руб.	
<i>Итого, операционные расходы, руб.</i>	1 817 841,28
<i>Итого, чистый операционный доход (ЧОД), руб.</i>	7 010 238,76
Ставка капитализации	11,50%
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	60 958 597,88

6.3 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫХ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ

Согласование результатов оценки, проводится в тех случаях, когда расчеты проводились более чем одним подходом.

В настоящем Отчете рыночная стоимость Объектов оценки определена в рамках следующих подходов:

- сравнительный подход
- доходный подход

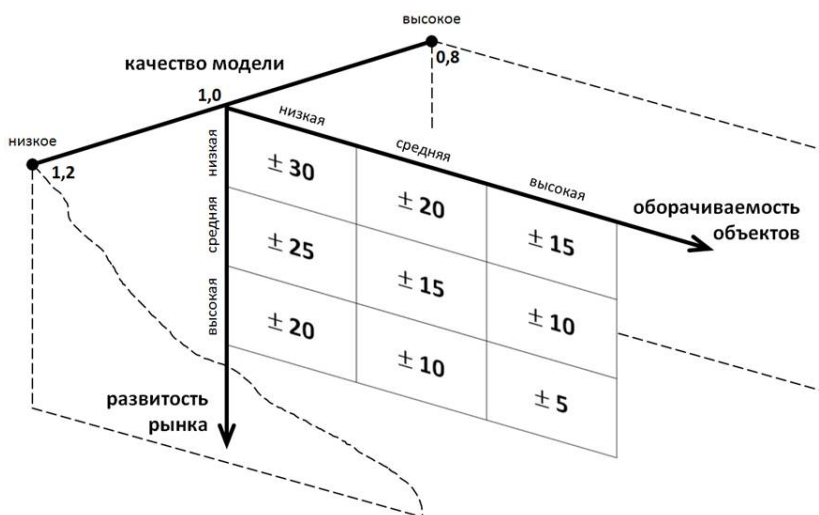
Стандарты оценки предписывают формировать окончательное суждение о стоимости (результат согласования) путём расчёта взвешенного значения оценок, полученных при использовании различных подходов. При этом используемые веса всегда будут отражать хоть и профессиональное, но, по природе своей, субъективное мнение Оценщиков. Стандарты лишь предписывают выбирать их в соответствии с существенностью внутренней логики каждого из использованных подходов для участников рынка и степенью достоверности использованной информации и, в итоге, результатов расчётов.

Степень адекватности полученных моделей различна и обусловлена широким кругом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информативность сторон рыночных сделок, неэффективное управление недвижимостью и т.д. Все это не позволяет в качестве конечной стоимости использовать результат, полученный тем или иным подходом.

С целью получения оценки более близкой к реальности необходимо воспользоваться соотношением, учитывающим результаты двух моделей и дающим средневзвешенную оценку. Каждому из подходов присваивался вес, и, путем перемножения веса на соответствующую величину рыночной стоимости, определялась итоговая величина рыночной стоимости за Объект оценки.

Для целей согласования результатов, полученных разными подходами, оценщик применил методику, предложенную в «Практических рекомендациях по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами». (Москва, июнь 2015 года) <https://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Пользуясь Модифицированной 3D-матрицей интервалов (диапазонов) стоимости,



Оценщик определил промежуточные диапазоны стоимости по применяемым подходам. По мнению оценщика, для сравнительного подхода (применительно к объектам оценки) свойственны низкая развитость рынка и средняя оборачиваемость объектов. Аналогично и для доходного подхода. Таким образом, диапазон составил +/- 20% для каждого из подходов. По мнению оценщика, показатель качества модели несколько различается – в силу больших вводных данных и большей неопределенности оценщик полагает, что доходный подход имеет показатель качества модели 1,2, сравнительный – 1.

Московская обл., Раменский р-он, г. Раменское, проезд Транспортный, д 11

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Результат расчета, руб.	-	62 732 484,30	40 669 554,81
Диапазон стоимости по двум критериям, ± %	20		
Показатель качества модели, ед.	-	1	1,2
Диапазон стоимости, ± %	-	20	24
Нижняя граница диапазона стоимости (C _{min}), руб.	-	50 185 987,44	30 908 861,66
Верхняя граница диапазона стоимости (C _{max}), руб.	-	75 278 981,16	50 430 247,96
Существенность отличий	Отличия существенны : результаты подходов находятся вне границ диапазона стоимости, полученной другим подходом		
Анализ и установление причин расхождений	Качество исходной информации по параметрам расчета доходным подходом ниже чем у сравнительного в силу большего количества параметров, оценочным и прогнозным показателям. Однако недостатки доходного подхода могут быть нивелированы меньшим весом в итоговом согласовании. Учитывая вышеизложенное, а так же то, что диапазоны подходов пересекаются, Оценщик счел возможным для определения итоговой величины стоимости объекта оценки согласовать результаты всех двух подходов к оценке.		

Московская обл., г. Климовск, ул. Товарная, д 34.

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Результат расчета, руб.	-	20 250 157,00	21 439 918,92
Диапазон стоимости по двум критериям, ± %	20		
Показатель качества модели, ед.	-	1	1,2

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Диапазон стоимости, ± %	-	20	24
Нижняя граница диапазона стоимости (C _{min}), руб.	-	16 200 125,60	16 294 338,38
Верхняя граница диапазона стоимости (C _{max}), руб.	-	24 300 188,40	26 585 499,46
Существенность отличий	Отличия существенны : результаты одного подхода находятся вне границ диапазона стоимости, полученной другим подходом		
Анализ и установление причин расхождений	Качество исходной информации по параметрам расчета доходным подходом ниже чем у сравнительного в силу большего количества параметров, оценочным и прогнозным показателям. Однако недостатки доходного подхода могут быть нивелированы меньшим весом в итоговом согласовании. Учитывая вышеизложенное, а так же то, что диапазоны подходов пересекаются, Оценщик счел возможным для определения итоговой величины стоимости объекта оценки согласовать результаты всех двух подходов к оценке.		

Московская обл., г. Сергиев Посад, ул. 2-й Кирпичный завод, д 18-а.

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Результат расчета, руб.	-	19 420 425,20	12 643 322,98
Диапазон стоимости по двум критериям, ± %	20		
Показатель качества модели, ед.	-	1	1,2
Диапазон стоимости, ± %	-	20	24
Нижняя граница диапазона стоимости (C _{min}), руб.	-	15 536 340,16	9 608 925,46
Верхняя граница диапазона стоимости (C _{max}), руб.	-	23 304 510,24	15 677 720,50
Существенность отличий	Отличия существенны : результаты подходов находятся вне границ диапазона стоимости, полученной другим подходом		
Анализ и установление причин расхождений	Качество исходной информации по параметрам расчета доходным подходом ниже чем у сравнительного в силу большего количества параметров, оценочным и прогнозным показателям. Однако недостатки доходного подхода могут быть нивелированы меньшим весом в итоговом согласовании. Учитывая вышеизложенное, а так же то, что диапазоны подходов пересекаются, Оценщик счел возможным для определения итоговой величины стоимости объекта оценки согласовать результаты всех двух подходов к оценке.		

Московская обл., Пушкинский р-он, п. Лесной ул. Пушкина д 3. (3-а) пром.-скл.

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Результат расчета, руб.	-	48 705 206,20	54 673 698,59
Диапазон стоимости по двум критериям, ± %	20		
Показатель качества модели, ед.	-	1	1,2
Диапазон стоимости, ± %	-	20	24
Нижняя граница диапазона стоимости (C _{min}), руб.	-	38 964 164,96	41 552 010,93
Верхняя граница диапазона стоимости (C _{max}), руб.	-	58 446 247,44	67 795 386,25
Существенность отличий	Отличия существенны : результаты одного подхода находятся вне границ диапазона стоимости, полученной другим подходом		
Анализ и установление	Качество исходной информации по параметрам расчета доходным подходом ниже чем у		

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
причин расхождений	сравнительного в силу большего количества параметров, оценочным и прогнозным показателям. Однако недостатки доходного подхода могут быть нивелированы меньшим весом в итоговом согласовании. Учитывая вышеизложенное, а так же то, что диапазоны подходов пересекаются, Оценщик счел возможным для определения итоговой величины стоимости объекта оценки согласовать результаты всех двух подходов к оценке.		

Предложенный в настоящих рекомендациях алгоритм может быть также использован для обоснования весовых коэффициентов при согласовании результатов оценки, полученных отдельными подходами. Весовые коэффициенты могут быть определены на основе показателей качества модели (обратные величины):

$$\rho_i = \frac{1}{k_i} / \sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}, \quad (3)$$

- г ρ_i – вес i-го подхода к оценке, доли ед.;
- де: k_i – показатель качества модели расчета по i-му подходу к оценке, ед.;
- n – количество подходов к оценке, участвующих в итоговом согласовании, ед.

Таким образом, подставив все значения, подходы получают следующие веса:

Сравнительный $(1/1)/(1/1+1/1,2)=0,546$

Доходный $(1/1,2)/(1/1+1/1,2)=0,453$

Административные площади по адресу: Московская обл., **Пушкинский р-он, п. Лесной ул.** Пушкина д 3. (3-а) рассчитывались в рамках одного подхода - доходного. Согласование весов не требуется.

Согласование результатов оценки:

Площадка	Результат сравнит. подхода	Вес сравн. подхода		Результат доходн.подхода	Вес доходн. подхода		Сумма
Московская обл., Раменский р-он, г. Раменское, проезд Транспортный, д 11	62 732 484,30	0,546	34 251 936,43	40 669 554,81	0,453	18 423 308,33	52 675 244,76
Московская обл., г. Климовск, ул. Товарная, д 34.	20 250 157,00	0,546	11 056 585,72	21 439 918,92	0,453	9 712 283,27	20 768 868,99
Московская обл., г. Сергиев Посад, ул. 2-й Кирпичный завод, д 18-а.	19 420 425,20	0,546	10 603 552,16	12 643 322,98	0,453	5 727 425,31	16 330 977,47
Московская обл., Пушкинский р-он, п. Лесной ул. Пушкина д 3. (3-а) произв.-складская часть	48 705 206,20	0,546	26 593 042,59	54 673 698,59	0,453	24 767 185,46	51 360 228,05
Московская обл., Пушкинский р-он, п. Лесной ул. Пушкина д 3. (3-а) административная часть	-	0	0,00	60 958 597,88	1	60 958 597,88	60 958 597,88
						Итого	202 093 917,15

Оценка каждой из площадок производилась как для единого комплекса объектов.

Таким образом, рыночная стоимость объектов составляет:

Площадка	Рыночная стоимость, руб.
Московская обл., Раменский р-он, г. Раменское , проезд Транспортный, д 11	
1.Право аренды земельного участка, находящегося в собственности Московской области, общей площадью 20 692 кв.м., с кадастровый номер 50:23:0110224:55,	52 675 244,76
Право собственности:	
2.нежилое здание кадастровый номер 50:23:0110224:114;	
3.нежилое здание кадастровый номер 50:23:0000000:158501;	
4.нежилое здание кадастровый номер 50:23:0110224:159;	
5.нежилое здание кадастровый номер 50:23:0110224:153;	
6.нежилое здание, кадастровый номер 50:23:0110224:138.	
7.объект незавершенного строительства нежилое, кад.номер 50:23:0110224:1603;	
8. Ограждение	
9. Септик	
10. Теплосеть	
Московская обл., г. Климовск , ул. Товарная, д 34.	
1. Право аренды земельного участка, находящегося в собственности Московской области, общей площадью 4 200 кв.м., кадастровый номер 50:56:0030108:38,	20 768 868,99
Право собственности:	
2. Сооружение навес, кадастровый номер 50:56:0030108:65;	
3. Нежилое здание, кадастровый номер 50:56:0030108:64;	
4. Нежилое здание, кадастровый номер 50:56:0000000:7321;	
5. Нежилое здание, кадастровый номер 50:56:0030108:59;	
6. Здание, многоквартирный дом- металлический склад, незавершенное строительство, кадастровый номер 50:56:0030108:58;	
7. Ограждение	
Московская обл., г. Сергиев Посад , ул. 2-й Кирпичный завод, д 18-а.	
1. Право аренды земельного участка, находящегося в собственности Московской области, общей площадью 3 277 кв.м., кадастровый номер 50:05:0070603:31,	16 330 977,47
Право собственности:	
2. Нежилое здание, кадастровый номер 50:05:0070603:235;	
3. Нежилое здание, кадастровый номер 50:05:0070603:211.	
Московская обл., Пушкинский р-он, п. Лесной ул. Пушкина д 3. (3-а)	
Право собственности:	112 318 825,93
1. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:1737;	
2. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:1739;	
3. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:1733;	
4. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:7261;	
5. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:7262;	
6. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:7319.	
7. Водопроводная сеть	
Итого	202 093 917,15

7. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) О СООТВЕТСТВИИ. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Исполнитель удостоверяет, что настоящий Отчет выполнен в соответствии со следующими утверждениями:

- факты, представленные в Отчете, согласуются со знанием и профессиональным опытом Оценщика;
- проведенный анализ и сделанные заключения ограничены только изложенными допущениями и ограничивающими условиями;
- оценщик, а также оценочная фирма или ее сотрудники не имели настоящего или будущего интереса в оцениваемом имуществе;
- вознаграждение Оценщика, равно как и фирмы-исполнителя договора на оценку, исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки;
- оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным Приказом Минэкономразвития №297 от 20.05.2015 г., Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным Приказом Минэкономразвития №298 от 20.05.2015 г., Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным Приказом Минэкономразвития №299 от 20.05.2015 г., ФСО № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития № 611 от 25.09.2014 г., со Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Ассоциацией «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
- образование подписавшего Отчет Оценщика соответствует действующим на дату составления Отчета требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества.

В соответствии с Договором на проведение оценки № 12-20/О от 15.04.2020 г. заключенным между ГУП МО УД и ООО «Институт независимой оценки», оценщиками ООО «Институт независимой оценки» произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, находящихся у Государственного унитарного предприятия Московской области Управление домами на праве хозяйственного ведения (улучшения) и аренды (земельные участки).

Вид оцениваемых имущественных прав на улучшения – право собственности, на земельные участки – право долгосрочной аренды.

Оценка проведена по состоянию на 05 ноября 2020 г. с целью определения рыночной стоимости Объектов. Результат оценки может использоваться в рамках процедуры конкурсного производства.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже Отчете, мы пришли к заключению, что стоимость Объектов оценки на дату оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет:

По состоянию на 05 ноября 2020 г. рыночная стоимость объектов недвижимости составляет:

Площадка	Рыночная стоимость, руб.
Московская обл., Раменский р-он, г. Раменское , проезд Транспортный, д 11	
1.Право аренды земельного участка, находящегося в собственности Московской области, общей площадью 20 692 кв.м., с кадастровый номер 50:23:0110224:55,	52 675 244,76
Право собственности:	
2.нежилое здание кадастровый номер 50:23:0110224:114;	
3.нежилое здание кадастровый номер 50:23:0000000:158501;	
4.нежилое здание кадастровый номер 50:23:0110224:159;	
5.нежилое здание кадастровый номер 50:23:0110224:153;	
6.нежилое здание, кадастровый номер 50:23:0110224:138.	
7.объект незавершенного строительства нежилое, кад.номер 50:23:0110224:1603;	
8. Ограждение	
9. Септик	
10. Теплосеть	
Московская обл., г. Климовск , ул. Товарная, д 34.	
1. Право аренды земельного участка, находящегося в собственности Московской области, общей площадью 4 200 кв.м., кадастровый номер 50:56:0030108:38,	20 768 868,99

Площадка	Рыночная стоимость, руб.
Право собственности:	
2. Сооружение навес, кадастровый номер 50:56:0030108:65;	
3. Нежилое здание, кадастровый номер 50:56:0030108:64;	
4. Нежилое здание, кадастровый номер 50:56:0000000:7321;	
5. Нежилое здание, кадастровый номер 50:56:0030108:59;	
6. Здание, многоквартирный дом- металлический склад, незавершенное строительство, кадастровый номер 50:56:0030108:58;	
7. Ограждение	
Московская обл., г. Сергиев Посад , ул. 2-й Кирпичный завод, д 18-а.	16 330 977,47
1. Право аренды земельного участка, находящегося в собственности Московской области, общей площадью 3 277 кв.м., кадастровый номер 50:05:0070603:31,	
Право собственности:	
2. Нежилое здание, кадастровый номер 50:05:0070603:235; 3. Нежилое здание, кадастровый номер 50:05:0070603:211.	
Московская обл., Пушкинский р-он, п. Лесной ул. Пушкина д 3. (3-а)	112 318 825,93
Право собственности:	
1. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:1737;	
2. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:1739;	
3. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:1733;	
4. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:7261;	
5. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:7262;	
6. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:7319.	
7. Водопроводная сеть	
Итого	202 093 917,15

В соответствии с пп.15 п.2 ст.146 НК РФ, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных банкротами, не признаются объектом обложения НДС, т.е. НДС не облагаются.

Таким образом, совокупная рыночная стоимость всех оцениваемых объектов составляет (округленно):

202 000 000 (двести два миллиона) рублей.

Оценщик

Луценко Виталий Иванович

Генеральный директор
ООО «Институт независимой оценки»

Либровская Ольга Викторовна

8. ПРИЛОЖЕНИЕ 1

8.1 СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные акты.

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития №297 от 20.05.2015 г.
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Минэкономразвития №298 от 20.05.2015 г..
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Минэкономразвития №299 от 20.05.2015 г..
5. ФСО № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития № 611 от 25.09.2014 г.
6. Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные Ассоциацией «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

Специальная литература

1. Грибовский С.В., Оценка стоимости недвижимости. – М.: Маросейка, 2009 г.
2. Грибовский С.В., Иванова Е.Н, Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. — М.: «Интерреклама», 2003 г.
3. Грибовский С.В., Сивец С.А., Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества. – М.: Финансы и статистика, 2008 г.
4. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. Курс лекций. — СПб, 1997 г.
5. Озеров Е.С. «Экономика и менеджмент недвижимости» СПб.: Издательство «МКС», 2003 г.
6. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. — СПб.: «Питер», 1997 г.
7. Оценка бизнеса: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб и до. – М.: Финансы и статистика, 2004 г.
8. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005 г.

8.2 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ, И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

1. Копия Справки об остаточной балансовой стоимости и объектах незав.строит.
2. Копия Выписки из ЕГРН;
3. Копии Технических паспортов;
4. Копии Договоров аренды земельных участков.

8.3 КОПИИ МАТЕРИАЛОВ СОДЕРЖАЩИХ РЫНОЧНУЮ ИНФОРМАЦИЮ, ИСПОЛЬЗОВАННУЮ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Аналоги для объектов в Раменском для сравнит. подхода

The screenshot shows a real estate listing on the website <https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/225785517/>. The listing is for a building with a total area of 380 m², located in the Ramenskoye district, Dorozhnyy Prospekt 12. The price is listed as 10,300,000 Russian Rubles (10 300 000 Р). The listing includes several photographs of the building's exterior and interior. The text describes the building as having three floors, a concrete foundation, and a brick roof. It is suitable for use as a production facility, warehouse, or office. The listing also mentions that the building has a separate electrical network, water supply, and sewerage. The contact information for the real estate agency is provided as +7 901 129-36-16.

<https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/225785517/>

The screenshot shows a real estate listing on the website <https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/187134944/>. The listing is for a free-use building with a total area of 7,166.9 m², located in the Ramenskoye district, Sosnovyy Bor 1k1. The price is listed as 168,000,000 Russian Rubles (168 000 000 Р). The listing includes several photographs of the building's exterior and interior. The text describes the building as having one floor, a concrete foundation, and a brick roof. It is suitable for use as an office. The listing also mentions that the building has a separate electrical network, water supply, and sewerage. The contact information for the real estate agency is provided as +7 983 666-51-70.

<https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/187134944/>

https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/235310103/

135 000 000 ₺
 21 006 ₺ за м²
 Следить за изменениями цены
 Включены НДС

ПСН-Сервис
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2005 года
 Ещё 209 объектов

+7 983 666-18-44

6 427 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Помещение

Номер ЛОТА: 2298-37. Производственно-складская база расположена на земельном участке 2,7 га (в собственности). Включает в себя следующие объекты: 3-х этажный административно-бытовой корпус площадью-666 кв. м., производственно-складской корпус (ранее размещалось колбасное производство)-445 кв. м., Склад-холодильник- 1941 кв. м., здание отопляемого склада-375 кв. м., автосеоваз, заложен фундамент на строительство 3000 кв. в. произ.-складского корпуса. Заведено 250 кВт. электричества(возможно увеличение). Отопление, водоснабжение, канализация -городские.

Узнайте больше
 Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
 Показать телефон

Условия сделки

<https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/235310103/>

https://aly.ru/ramenskoe/supb-prom-pomeshchene/90000747345

Производственное помещение в Московская область, Раменское Сафоновское .

Производственное помещение площадь 6427.0 м² 1 этаж

С 01 июля 2020 по 31 июля 2020 0: 7983661844

Узнать последнюю цену

Реализация объекта недвижимости приостановлена

Последняя цена
 Последняя цена 135 000 000 ₺

6427.0 м²
Площадь

1
Этаж

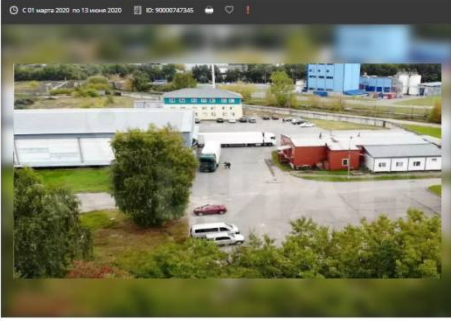
Состояние и оснащение
 Количество этажей 1

afy.ru/ramenskoe/kupit-prom-pomeshchenie/90000747345

Производственное помещение в Московская область, Раменское Сафоновское .

Производственное помещение | Площадь: 6427.0 м² | 1 этаж

С 01 марта 2020 по 13 июня 2020 | Ю: 90000747345




В ГАЛЕРЕЮ

Информация об помещении	Состояние и оснащение
<p>6427.0 м²</p> <p>Площадь</p> <p>1</p> <p>Этаж</p>	<p>Количество этажей: _____ 1</p>

Узнать последнюю цену

Реализация объекта недвижимости приостановлена

Оценка стоимости




afy.ru/ramenskoe/kupit-prom-pomeshchenie/90000747345

Производственное помещение в Московская область, Раменское Сафоновское .

Производственное помещение | Площадь: 6427.0 м² | 1 этаж

С 01 марта 2020 по 13 июня 2020 | Ю: 90000747345



В ГАЛЕРЕЮ

Информация об помещении	Состояние и оснащение
<p>6427.0 м²</p> <p>Площадь</p> <p>1</p> <p>Этаж</p>	<p>Количество этажей: _____ 1</p>

Узнать последнюю цену

Реализация объекта недвижимости приостановлена

Оценка стоимости

Описание объекта

Номер лота: 2298.20. Производственно-складская база расположена на земельном участке 2,7 га (в собственности). Включает в себя следующие объекты: 3-х этажный административно-бытовой корпус (площадь-666 кв. м), производственно-складской корпус (ранее размещалась колбасное производство)- 445 кв. м., Склад-колдильник- 1941 кв. м., здание отопительного склада-375 кв. м., автозаправку, заложено фундамент на строительство 3000 кв. в. произ- складского корпуса. Заведено 250 квт. электричества) возможно увеличение. Отопление, водоснабжение, канализация городские.

Расположение

<https://afy.ru/ramenskoe/kupit-prom-pomeshchenie/90000747345>

RealtyMag.ru Продажа Аренда Спрос Еще Регистрация Войти Добавить объявление

Объявление → Московская область → Истринский район → Нежилая недвижимость → Помещение →

Помещение, 1100 м², улица Серова, 1 к1


Цена продажи: **30 000 000 Р**
27 273 руб/м²
руб дол евро

+7 (926) 151-10-60
Кушмаунс Юлия Юрьевна
частный риэлтор
ladu.ku@yandex.ru

25.06.2020
71 просмотр
пожаловаться

В избранное
В сравнение

на карте · Московская область · Раменский район · г. Раменское · улица Серова, 1 к1



Описание от продавца

Продается производственно-административный комплекс + склад, 1100 кв. м. земля 26 соток. назначение - офис, склад, производство. Все коммуникации, напряжение 380/220 В, закрытая территория. Окружение объекта - промзона. Хорошие подъездные пути, до ж/д ст. Фабричная 15 мин. ходьбы. Более подробную информацию высылаем на почту!

Помещение на продажу

Назначение	производство	Центральное отопление	✓
Площадь	1100 м ²	Высота потолков	6 м

<https://www.realtymag.ru/commercial/prodazha/17215075#photo056026783045>

https://realtymag.ru/ramenskiy-rayon-starikovo/kupit-prom-pomeshchenie/5001250864

Производственное помещение в Московской области, Раменский городской .

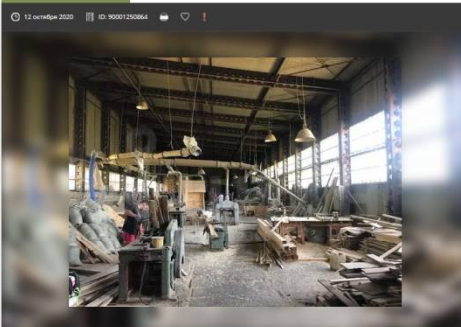
Производственное помещение площадь: 577 м² 1 этаж

12 октября 2020 №: 5001250864

21 000 000 Р
272 600 \$ или 229 900 €
Оценки стоимости

Автор объявления
Аспер
+7 (801) 129-60-60
Я автор объявления

Поделиться объявлением



В ГАЛЕРЕЮ

Информация об помещении	Состояние и оснащение
577 м ² Площадь	Количество этажей: 1
1 Этаж	

Описание объекта

https://afy.ru/ramenskiy-rayon-starkovo/kupit-prom-pomeshchenie/90001250864

21 000 000 Р
 272 800 \$ или 229 900 €
 Оценка стоимости

Автор объявления
 Анон
 +7 (901) 129-69-62
 В автор объявления

Поделиться объявлением

577 м²
 Площадь

1
 Этаж

Состояние и оснащение
 Количество этажей: 1

Описание объекта
 Продаю деревообрабатывающее производство. Помещение 577 кв.м. с участком 70 соток. Адрес: Московская область, Раменский городской округ, деревня Старково. От МКАД 40 км по Егорьевскому или Новорязанскому шоссе. Все оборудование остается. Высота потолка метров 10. Пол бетонный. Размер помещения, длина 48 метров, ширина 12 метров. Высота ворот 6 метра, ширина 4 метра. Коммуникации: электричество, вода-колодезь, туалет на улице, отопление-котел на дровах. Хорошая транспортная доступность.

<https://afy.ru/ramenskiy-rayon-starkovo/kupit-prom-pomeshchenie/90001250864>

https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/228883566/

Недвижимость в Раменском > Коммерческая > Продажа складов в Раменском районе > с. Бисерово > Новорязанское шоссе

20 окт. 17:14 177 просмотров, 1 за сегодня

Склад, 1 500 м²
 Московская область, Раменский городской округ, Бисерово село 15/1 на карте
 Новорязанское шоссе, 46 км от МКАД

52 000 000 Р
 34 667 \$ за м²
 УЧН

9801
 Анон - Недвижимость
 Агентство недвижимости
 Работает с 1998 года
 Еще 1616 объявлений

+7 901 129-59-19
 СМС и сообщения в мессенджерах доступны на сайте. Звоните в рабочее время.
 Планируйте, планируя, что вы хотите это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после заказа.
 Написать сообщение

1 500 м²
 Площадь

1 из 1
 Этаж

Свободно
 Помещение

Лот 314243 Предложение от Собственника! Продается производственно-складской комплекс 1500 кв.м на земельном участке 0,9 га (промышленная, собственность). 1-линия, Н=10,5 м, кран-балка 10 т. Полы антипыль 10 т/кв.м, автоматические ворота Н=4,5м. 3 этажа для верхогруза. Утепленная кровля и фасад. Эко-300 кВт, магистральный газ, огороженная территория. Общественное помещение 10 кв.м. Удобный выезд с Новорязанского шоссе.

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

Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ПЛАНИРОВОЧНОЙ И ФОТОГРАФИЯМИ, зайдите или отправьте свой email и номер телефона в сообщении на портале. Высланы в течение 15 минут по запросу!

Контакт: Федор Михайлович, доб. 176. ЛОТ 314243

<https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/228883566/>

https://www.realtymag.ru/sklad/prodazha/4025519#photo055907999109


Цена продажи: **55 000 000 Р**
39 286 Р/м²
руб дол евро

+7 (926) 151-10-60
Кушмаунс Юлия Юрьевна
частный риэлтор
lady.kuj@yandex.ru

01.07.2020
91 просмотр
пожаловаться

В избранное
В сравнение

на карте • Московская область • Раменский район • г. Раменское • Москворецкая улица



Описание от продавца
Предается производственная база в г. Раменском. Общая площадь, занимаемая предприятием (в собственности) - 1га, в том числе: Здания и сооружения - 0,219 га, Твердое покрытие - 0,4 га; Грунт - 0,0235 га; Газон - 0,3575 га. Электрическая, газ, Вода – горячая, холодная. Канализация – городская, городские телефоны. Котельная, 2007 г. 1-этажное здание 102,2 кв.м. Праж, 2000 г. 1-этажное здание 2-этажное здание 51 х 113,7 кв.м. Склад, 2007 г. 1-этажное здание 55,3 кв.м. Растворный узел, 2000 г. 1-этажное здание 134,1 кв.м. Газ, 2003 г. 2-этажное здание 1801,1 кв.м. Административное здание, 2000 г. 2-этажное здание 283,6 кв.м. Ваня.

Склад на продажу

Класс склада	не определен	Подвержена электрическая мощность	100 кВт
Площадь	1,400 м²		

Здание, в котором находится склад

Тип помещения	капитальное	Этажность	1
---------------	-------------	-----------	---

<https://www.realtymag.ru/sklad/prodazha/4025519#photo055907999109>


Аналоги для объектов в Климовске для сравнительного подхода

https://podoba.dan.ru/sale/commercial/229448545/

вчера, 05:44 • 122 просмотра, 1 на сегодня

Здание, 4 019 м²
Московская область, Подольск мнд, Климовск, ул. Симферопольская, 53 На карте
ул. Бульвар Дмитрия Донского - 40 мин. на транспорте
ул. Улица Старокачаловская - 41 мин. на транспорте
ул. Симферопольское шоссе, 27 км от МКАД

В избранное • Показать



11 фото

4 019 м² **3 этажа**
Площадь Этажность

Арт. 28632806 На первой линии крупной автомагистрали продается отдельно стоящее 3-х этажное здание - площадью 4019,4 кв.м, 1988 года постройки, кадастровый номер: 50:56:0030322-45. Фундамент: ж/б. Блоки - стены: кирпичные - перекрытия: ж/б плиты - крыша: рулонная кровля - пол: ламинат, плитка - проемы: 2-е слепые на 1 м стекл. заводского производства. Центральные инженерные коммуникации: электричество, водоснабжение, канализация.

Земельный участок площадью 4900 кв.м., находящийся на праве аренды, (договор от 07.06.2016 г.), заключенному на 49 лет. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предоставления услуг связи, кадастровый номер: 50:56:0030322-11.

Ближайшее окружение представлено объектами жилого и общественно-делового назначения с включением объектов производственно-складского назначения.

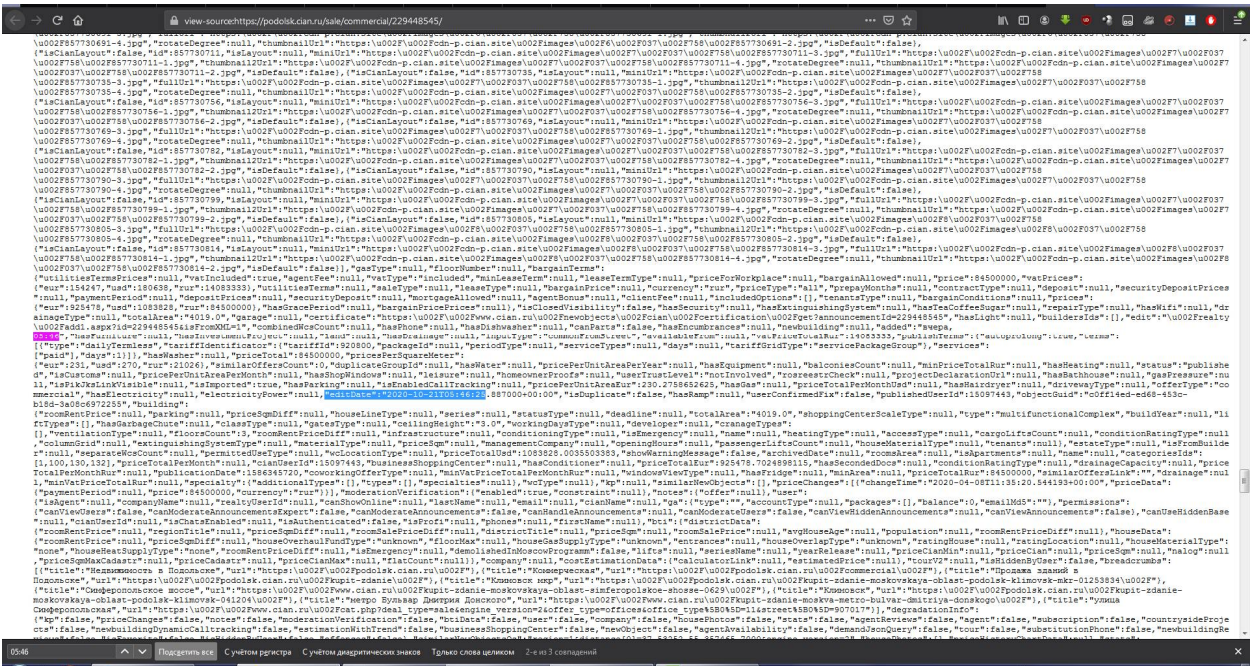
84 500 000 Р
23 026 Р за м²

ИПОО
МИЦ Строительный изотехнический центр индустриальности
Агентство недвижимости
На рынке с 2009 года
Есть 705 объектов

+7 495 232-00-73
Позвоните, назовите, что именно вас интересует
СВЯЗИ. И оставьте открытое окно заявки

Написать сообщение

МИЦ на Цветном
2,6 ★★★★★ 9 отзывов




показана дата и точное время изменения страницы с объявлением на сервере

<https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/229448545/>

Регистрация Войти Новое объявление Поиск

Недвижимость Подмосковья Коммерческая недвижимость в Подмосковье

Продам склад 2 000 м², 35 000 000 Р, улица Железнодорожная 20, город Подольск, Московская область, в 10 км от МКАД



Цена продажи **35 000 000 Р**
 +449 998 \$
 +382 261 €

Адрес Московская область, город Подольск, улица Железнодорожная, 20

Шоссе Домодедовское, Симферопольское, Варшавское

Пассажирские ж/д станции Подольск – 520 метров (~8 мин. пешком)
 Кутузовская – 2,8 км (~34 мин. пешком)
 Сипягинская – 4,8 км (~58 мин. пешком)

Удаленность от МКАД 10 км

Площадь 2 000 м²

Тип дома кирпичный

Описание Продается здание с основным профилем складское/производственное с шаговой доступности от железнодорожной станции. Подольск (Локация 900 метров). Общая площадь строения 2000 м², земельный участок площадью 3200 м². Земельный участок и строение в собственности. На участке подведены городские коммуникации: электричество 0,2 МВт с возможным увеличением до 0,4 МВт; отопление - 0,48 МВт; Водоснабжение (центральное). Высота потолка 6 м, разделено на фойе (сданы в аренду). Все помещения сухие и отапливаемые. Категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для промышленных целей. Также можно рассмотреть дополнительно приобретение земельных участков границей с данным участком земли. Подъезд к комплексу асфальтирован, территория охраняемая. Парковочная зона. Городская инфраструктура в районе хорошо развита. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Заезд с Симферопольского шоссе.

Обновлено 22 Октября 2020

Просмотров 176

ID объекта 27484004

Событие

Европейский квартал в ЗАО. Квартиры с отделкой и итальянскими мраморами. Несбоные форматы террасы и панно. "Второй свет" - высота до 6,4 м. Собственный зеленый парк 24 га у заповедника
 +7 (495) 152-19-55

СИМВОЛ

ДЕТСКИЙ САД В ДОМЕ
 ДВЕ ШКОЛЫ РЯДОМ

купить онлайн

ДОНСТРОЙ

ДОЛИНА СЕТУНЬ

СИМВОЛ Ипотека от 0,1%

Элитный дом. Последние квартиры. Ключи сразу. Видны на Поклонную гору. Престижный район рядом с парком. Распродажа 0%
 +7 (495) 032-76-82

FRESH 3 мин. от метро

ИПОТЕКА от 0,1%

Квартиры в 3 мин. от метро. Корпус квартир с отделкой. Охраняемый безопасный двор. У дома парк для пробежек
 +7 (495) 135-25-06

НЕБО

МАШИНОМЕСТО В ПОДАРОК

ЖК «Небо» - небоскребы на Мачурином.

Жилище небоскребы Небо в Раменках. Выдача ключей в 2020. Машинное место в подарок!
 +7 (495) 112-27-66

СИМВОЛ Ипотека от 0,1%

Квартиры рядом с детсадом. Собл парк на территории, детский сад прямо в доме, 6 минут до метро.
 +7 (495) 182-98-13

ДОЛИНА СЕТУНЬ

Финал продаж!

Элитный дом. Последние квартиры. Ключи сразу. Видны на Поклонную гору. Престижный район рядом с парком. Распродажа 0%
 +7 (495) 032-76-82

МАШИНОМЕСТО В ПОДАРОК!

Клубный дом Кутузовская, 12

Статусный адрес. Квартиры с видом на Москва-Сити и Гостиную Ураева. Выдача ключей. При покупке квартиры машиноместо в подарок!
 +7 (495) 283-91-43

Агент

Ольга
 +7 (916) 9030921

Агентство недвижимости «Азбука Жилья»

АЗБУКА ЖИЛЬЯ

СИМВОЛ Ипотека от 0,1%

<https://www.kvmetr.ru/objects/27484004/>

https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/boks_1527282896

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Коммерческая недви... Подпись по объявлению

Подольск / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Купить / Складские помещения

Бокс

4 000 000 ₽


8 925 555-17-17

Написать сообщение
Отвечает через 20 минут

Агентство
На Avito с января 2012
Закреплено 8 объявлений

5 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

№ 1527282896, 13748 (+5)



Площадь: 229 м²

Московская область, Подольск, микрорайон Львовский

Территория ГСК, в/езд.
Продан два больших гаражных бокса 160м2 и 62м2 в гаражном кооперативе на входе.
Возможно увеличение площади боксов за счёт покупки соседних.
Стены пеноблоки/утеплитель. Крыша утепленная. Полы бетонные. Отопление-металл
бронирован(сталь, дрова, pellets). Электричество 220/380. Вода техническая.
Подземные входы.
Строение оформлено в собственность более трёх лет уже.
Отличный вариант для бизнеса (автосервиса и тп).
На данный момент сдаётся в аренду.

Сообщения

https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/boks_1527282896

https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/produzvodstvennoe_pomeschenie_7646_m_1311588506

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Коммерческая недви... Подпись по объявлению

Подольск / Коммерческая недвижимость / Купить / Производственное помещение

Производственное помещение, 7646 м²

135 000 000 ₽


8 903 165-01-85

Написать сообщение

ООО "П-восток"
Агентство
На Avito с сентября 2013
Закреплено 37 объявлений

14 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

№ 1311588506, 18819 (+113)



Площадь: 7646 м²

Московская область, Подольск, Большая Серпуховская ул., 43

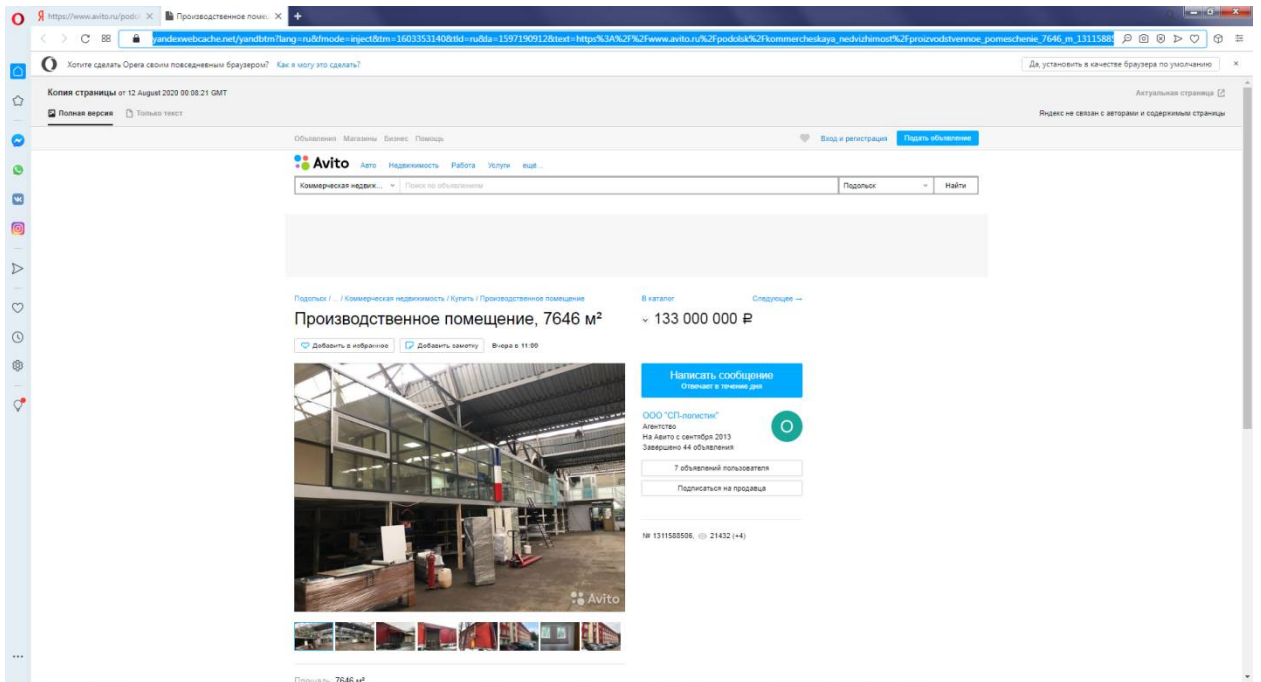
Собственник продает производственно-офисный корпус, площадью 7646 кв. м. Все помещения сданы в аренду. В наличии вся инфраструктура, электричество, газ, вода, канализация, интернет, охрана, видеонаблюдение. Отличный арендный бизнес, все готово.

Позвонить

Сообщения

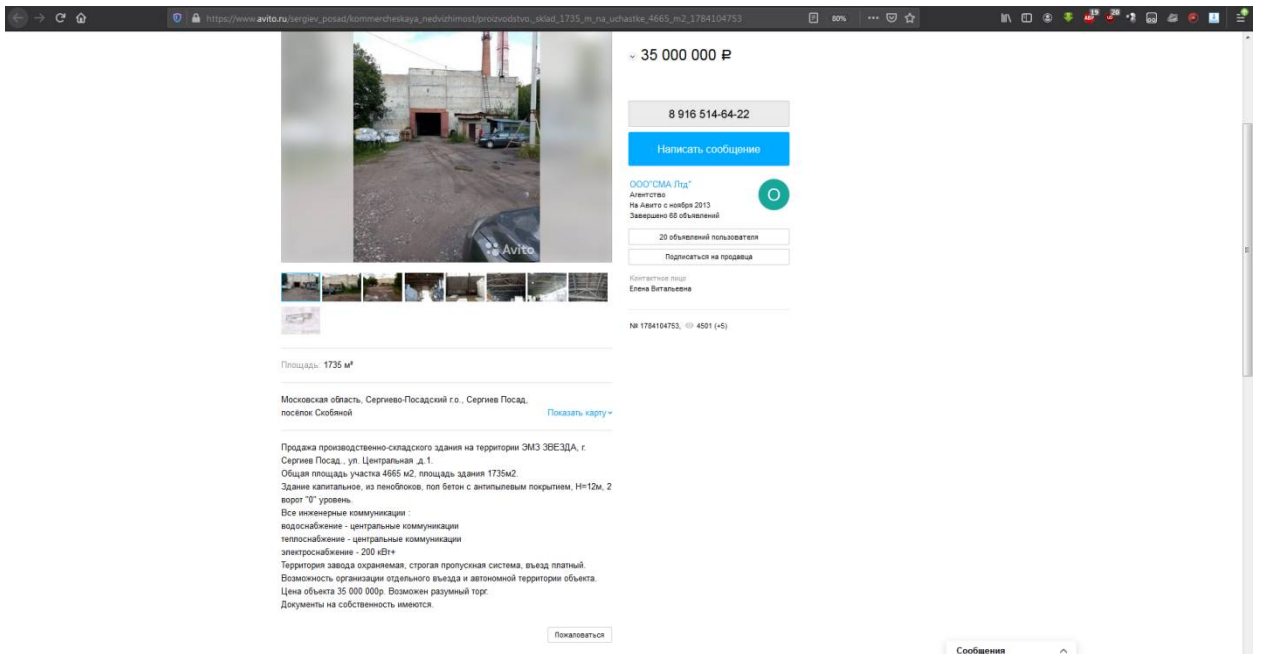
Актуальная стоимость на 12 августа 2020 г. - 133 000 000 руб.

https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/produzvodstvennoe_pomeschenie_7646_m_1311588506



https://yandexwebcache.net/yandbtm?lang=ru&fmode=inject&tm=1603353140&tld=ru&la=1597190912&text=https%3A%2F%2Fwww.avito.ru%2Fpodolsk%2Fkommercheskaya_nedvizhimost%2Fproizvodstvennoe_pomeschenie_7646_m_1311588506&url=https%3A%2F%2Fwww.Avito.ru%2Fpodolsk%2Fkommercheskaya_nedvizhimost%2Fproizvodstvennoe_pomeschenie_7646_m_1311588506&l10n=ru&mime=html&sign=346c2fee5e9b1cc8b2b76c80533a8ff0&keyno=0

сергиев посад















Актуально по 27июля 2020 г.

https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_sklad_1735_m_na_uchastke_4665_m2_1784104753

Подтверждённая информация

✓ Номер телефона

 Торговое помещен... 300 000 ₽ 5 сентября 20:28	 Производство 756 ... 41 600 000 ₽ 25 августа 18:21	 Помещение свобо... 110 000 ₽ 22 августа 18:36	 Торговое помещен... 20 000 ₽ 20 августа 13:19
 Участок 15 сот. (И... 1 500 000 ₽ 14 августа 17:34	 Участок 11 сот. (И... 3 200 000 ₽ 8 августа 23:23	 Склад, производст... 54 000 ₽ 31 июля 16:44	 Производство, скл... 35 000 000 ₽ 27 июля 15:05
 Помещение 11 м² ... 18 000 ₽ 21 июля 10:38	 Пищевое произво... 37 000 000 ₽ 22 июня 15:25	 Склад, производст... 41 000 000 ₽ 22 июня 15:25	 Склад, производст... 500 000 ₽


Сообщения

https://www.avito.ru/sergiev-posad/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_sklad_1735_m_na_uchastke_4665_m2

https://www.avito.ru/user/95751e75e938b7022c0987b58e359168/profile?id=1784104753&src=item&page_from=from_item_card&iid=1784104753

Склад: площадь 2647 м²

25 сентября 2020 | ID: 90001451477



56 000 000 ₽

727 000 \$ или 613 100 €

Оценки стоимости

Автор объявления

Рамье Групп

+7 (950) 712-66-78

Я автор объявления

Поделитесь объявлением

В ГАЛЕРЕЮ

Информация об помещении

2647 м²


Помещение

Описание объекта

Продается производственно-складская база, расположенная по адресу: Московская область, город Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 42а. Земельный участок площадью 9951 кв.м в собственности (земли поселений), имеет очень удобные подъездные пути. На участке расположены 3 здания: ангары площадью: 422,4 м², 392,5 м², 409,9 м², 2 ангара системы Свайлор В, площадью: 972 м² и 450 м². Коммуникации - электрообеспечение: 115 кВт - подключено; водоснабжение: выданы технические условия, точка подключения на территории базы; водоотведение: выданы технические условия, точка подключения по границе участка; магистральный газ по границе участка; отопление: имеется возможность подключения к сети, расположенной на соседнем участке котельной теплоэнергетической компании. Сопровождение сделки.

<https://afy.ru/sergiev-posad/kupit-sklad/90001451477>

https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_312.7_m_1838410321



9 900 000 Р

8 915 496-35-34

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

АН "АДЕЛАНДА"
Агентство
На Avito с мая 2010

Подписаться на продажи

Компьютерный язык
Телефон: Александр

№ 1838410321, © 3395 (+4)

Площадь: 312.7 м²

Московская область, Сергиево-Посадский г.о., Сергиев Посад, ул. Дружбы, 4Г

65 кв. м МКАД в центре г. Сергиев Посад на площади 1000 кв. м продается 2-х этажное кирпичное здание 1986 года постройки общей площадью 312 кв. м. Здание расположено вблизи ЖК "Арионда", кафе "Ладманка", Сергиево-Посадское ГИБДД. Коммуникация: электричество (10 кВт), канализация, отопление. Один собственник, физическое лицо. Документ-основание: договор купли-продажи (2018 г.) СРОЧНО! Рассрочка не возможна.

Показывать

Ремонтные объявления · Объявления · Местные · Поиск · Безопасность · Реклама на сайте · О компании · Карты · Мобильное приложение

Авито — сайт объявлений. © 2000-2020 ИБЕИ ИБЕИсервисы 2007-2020 Услуги пользователей Авито. Политика в отношении персональных данных. Оферта услуг на Авито, ее принятие

Сообщения

https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_312.7_m_1838410321

https://move.ru/object/prodazha_pom_ploshchady_3127_kv_m_moskovskaya_oblast_sergiev_posad_moskovskaya_sergievo-posadskiy_go_ul_druzy_4g_681

move.ru Продажа · Аренда · Новостройки · Коммерческая · Спецпредложения · Публикации · Еще

Недвижимость на Move.ru · Московская область · р.н. Сергиево-Посадский · г. Сергиев Посад

Продаю помещение свободного назначения, 312.7 м², Сергиев Посад, ул. Дружбы, 4Г

9 900 000 Р цена за м² 31 660 Р

Сергиево-Посадский р.н., г. Сергиев Посад, ул. Дружбы, 4Г

Восславское ш.

29 октября 2019 · 193 · Обновлено 4 августа

Заметка · Печать · PDF

Данное объявление было снято с публикации автором или срок его подачи истек.


Биржа MMBV ЦБ РФ

USD	76.73 Р	-0.62 Р
EUR	90.99 Р	-0.5 Р

БИТКОИН


BTC	976060 Р	59701 Р
-----	----------	---------

Похожие объявления




10 500 000 Р

Восславское ш., г. Сергиев Посад, Площадь: 140 м²



10 500 000 Р

Восславское ш., г. Сергиев Посад, Площадь: 209 м²

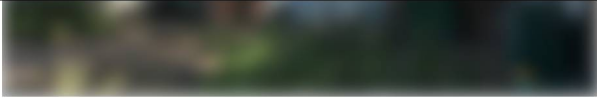


9 200 000 Р

Восславское ш., г. Сергиев Посад, Площадь: 137 м²

https://move.ru/object/prodazha_pom_ploshchady_137_kv_m_moskovskaya_sergievo-posadskiy_go_sergiev_posad_vstemesnaya_ul_53a_6843057217/

https://move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_3127_kvm_moskovskaya_oblast_sergiev_posad_moskovskaya_sergievo-posadskiy_go_ul_drujby_4g_6830735331



ПСН в продажу

Цена:	9 900 000 Р	Общая площадь:	312,7 м²
Цена за м²:	31 660 Р	Дата публикации:	29 октября 2019
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	4 августа
Тип объекта:	ПСН	ID:	683-073-533-1
Тип объявления:	вторичка		

Описание

65 км. от МКАД в центре г. Сергиев-Посад на площади 1000 кв.м. продается 2-х этажное кирпичное здание 1986 года постройки общей площадью 312 кв.м. Здание расположено вблизи ЖК "Архимед", кафе "Легманна", Сергиево-Посадское ГИБДД. Коммуникации: электричество (18 кВт), канализация, отопление. Один собственник, физическое лицо. Документ-основание: договор купли-продажи (2018 г.) СРОЧНО! Рассрочка не возможна.

Агентство недвижимости "АДЕЛАИДА" гарантирует надежность и качество оказываемых услуг с 2008 года.

Информация

Продается ПСН площадью 312,7 кв.м. Московская область, цена 9 900 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Коммерческая недвижимость](#)» портала недвижимости Move.ru.

[Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

Расположение

Сергиево-Посадский р-н г. Сергиев Посад ул. дружны 4г

г. Сергиев Посад (центр): 1128 м. на карте
 г. Сергиев Посад-7: 4 км. на карте
 г. Пересвет: 10 км. на карте
 Ярославское шоссе: 57 мин, 58 км до МКАД на карте

[Карта](#) [Панорама](#)

Актуально до 4 августа 2020 г.

https://move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_3127_kvm_moskovskaya_oblast_sergiev_posad_moskovskaya_sergievo-posadskiy_go_ul_drujby_4g_6830735331/

Пушкин Лесной

Производство, 4 589 м²
Московская область, Пушкинский городской округ, Софрино рп. ул. Кооперативная, 3. На карте
Ярославское шоссе, 34 км от МКАД

89 000 000 Р
19 395 Р за м²

ID 30627139
Ещё 4 объекта
+7 919 990-55-34
Готовность объекта, что вы видите на изображении
18/05/21. И оставьте открытым поле звонка

13 фото

4 589 м² Площадь
1 из 1 Этаж
Свободно Помещение

Продается производство, расположенное по адресу: Московская область, Пушкинский район, пгт Софрино, ул. Кооперативная, д.3 (Ярославское шоссе, 34 км от МКАД).
Площадь 4 589 м², одноэтажное здание, представляет собой производственно-складской комплекс, состоящий из административного здания, производственного цеха, 2х складских помещений, бытовки-общественный котельной, гаража с пристройкой. Огороженная территория, два въезда-выхода. Есть проезд на товарный двор железнодорожной станции. Электр.мощность 400 кВт; существует проект увеличения до 1 мВт. Территория полностью готова к размещению нового производства. Стоимость 89 млн. рублей, НДС не облагается. Возможен договор аренды с последующим приобретением.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/211193746/>

ОСЗ, 350 м², Соколовская улица

Цена продажи: **9 500 000 Р**
271 кв. м/м²
руб. дол. евро

+7 (915) 462-83-36
Юлия Александровна
yulia.vazirina@mail.ru

29.09.2020
418 просмотров
показывать

8 избранное
8 сравнение

Московская область > Пушкинский район > Пушкино > Соколовская улица

13 фото

Описание от продавца
В г. Пушкино на ул. Соколовская продается авторский площадью 350 кв.метров на участке 10 соток. Земельный участок в собственности. Коммуникации: свет, центральная вода, детское отделение. В помещении имеется комната для отдыха, кабинет, санузел. Своя малая, стеллаж для кузовных работ, подвешен, гараж с мойкой, шинномонтаж, автомойка. Территория огорожена.

Сведения о сделке
Выпущена стоимость земельного участка ✓

Здание

Площадь	350 м²	Статус участка	в собственности
Этажность	1	Состояние	разное состояние
Общая площадь земельного участка	10 сотки	Назначение	отдельное капитальное здание

Коммуникации

Холодная вода	✓	Центральное отопление	✓
Горячая вода	✓		

<https://www.realtymag.ru/osz/prodazha/1470898#photo012704219>


Коммерческая недви...

Пушкино / Коммерческая недвижимость / Купить / Производство/складские помещения

Продажа производства пл. 1000 м2 Пушкино

26 000 000 Р

Добавить в избранное Добавить заветку 19 июня в 12:17



8 495 410-20-83

Написать сообщение Отправит в течение 3 часов

Алекс Недвижимость - недвижимость от собственника
Алексей
На Авито с января 2013

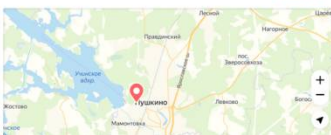
Подписаться на продавца

Контактное имя:
Федор Михайлович

№ 1942080653, 666 (+10)

Площадь: 1000 м²

Московская область, Пушкинский г.о., Пушкино, Краснофлотская ул., 9

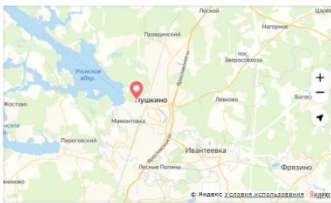


Сообщения

26 000 000 Р

Площадь: 1000 м²

Московская область, Пушкинский г.о., Пушкино, Краснофлотская ул., 9



8 495 410-20-83

Написать сообщение Отправит в течение 3 часов

Алекс Недвижимость - недвижимость от собственника
Алексей
На Авито с января 2013

Подписаться на продавца

Контактное имя:
Федор Михайлович

№ 1942080653, 666 (+10)

Лот №181329 Без Комиссии от Собственника! Продажа производства пл. 1000 м2 Пушкино Ярославское шоссе .

Продажа промзбы г Пушкино Производственно-складское здание 1000 кв м на земельном участке 0,3 га пром. назначения (собственность) Н=7м, 400 кВт (своя подстанция), 3 МГТС, закрытая охраняемая территория.


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

Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ПЛАНИРОВКОЙ И ФОТОГРАФИЯМИ, нажмите или отправьте свой email и номер телефона в сообщении на портале. Высланы в течение 15 минут по запросу!

☎ Контакт: Федор Михайлович, доб. 176, ЛОТ №181329

Похожесть

Другие объявления компании



Сообщения

https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_proizvodstva_pl_1000_m2_pushkino_1942080653

Здание магазина, 299,3 м² и склад, 11 м²

8 025 000 ₽

8 495 727-70-83

Написать сообщение

ЗАО "Сбербанк-АСТ"
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Дмитрий

№ 1935926935, 2594 (+6)

ЗАО "Сбербанк-АСТ"
Продана недвижимость по всей России

Открыть 1721 4 м²
12 000 000 ₽

2-х этажное здание
пригород, 658,8 м²
4 897 322 ₽

Открыть 329 м²
796 000 ₽

375 объявлений агентства

Площадь: 310,3 м²

Московская область, Пушкинский г.о., рабочий пос. Софрино, Дальняя ул.

Скрыть карту

8 025 000 ₽

8 495 727-70-83

Написать сообщение

ЗАО "Сбербанк-АСТ"
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Дмитрий

№ 1935926935, 2594 (+6)

ЗАО "Сбербанк-АСТ"
Продана недвижимость по всей России

Открыть 1721 4 м²
12 000 000 ₽

2-х этажное здание
пригород, 658,8 м²
4 897 322 ₽

Открыть 329 м²
796 000 ₽

375 объявлений агентства

ЗАО Сбербанк-АСТ предлагает к реализации здание магазина, общая площадь 299,3 кв.м. и склад, общая площадь 11 кв.м., принадлежщие ГАО "Ростелеком" на праве собственности.

* Здание магазина, общая площадь 299,3 кв.м., этажность: 1, кадастровый номер 50:13:0020222:1119.

Описание конструктивных элементов:

- литера Н;
- год ввода в эксплуатацию: 1987 г.;
- стены наружные: ж/б панели;
- инженерные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление;

* Склад, общая площадь 11 кв.м., этажность: 1, кадастровый номер 50:13:0020222:1125.

Стены наружные: металл.

Адрес: Московская область, Пушкинский район, пос. Софрино, ул. Дальняя.

Местоположение:

- в ближайшем окружении объекта расположены, в основном, жилая застройка и незастроенные земельные участки;
- объект находится в ~200 м от ж/д станции Поселок Дальний, до центра с. Софрино около 3 км. Расстояние до МКАД ~37 км.;
- подъездные пути к объекту находятся в хорошем состоянии. Объект удален на расстояние около 4 км от Ярославского шоссе.
- доступность объекта оценки личным автомобильным транспортом без ограничений.

Земельный участок: площадью 1017 кв. м, кадастровый номер 50:13:0020222:1689; категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственной базы, под объектом недвижимости, предоставлен на праве аренды (договор от 20.09.2019), заключенному на 49 лет.

По всем вопросам обращайтесь по телефону.

Сообщения

https://www.avito.ru/sofrino/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_magazina_2993_m_i_sklad_11_m_1935926935

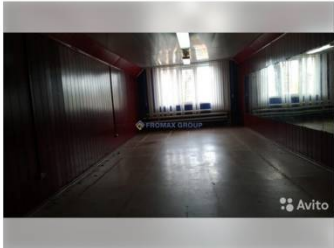
Коммерческая недви...

Продажи / Коммерческая недвижимость / Купить / Помещение свободного назначения

Отдельностоящее здание свободного назн-я, 262 М²

7 500 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заветку 25 июня в 11:56



8 958 467-84-75

Написать сообщение Отвечает в течение дня

Агентство недвижимости "Фромас Групп"
Агентства
На Авито с октября 2014

Подписаться на продавца


Контактное лицо:
Роман

№ 1851181552 (107) (46)

Площадь: 262 м²

Московская область, Пушкинский г.о., рабочий пос. Правдинский, ул. Свердлова, 8

Скрыть карту



Avito

7 500 000 ₽

8 958 467-84-75

Написать сообщение Отвечает в течение дня

Агентство недвижимости "Фромас Групп"
Агентства
На Авито с октября 2014

Подписаться на продавца

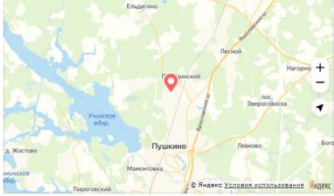
Контактное лицо:
Роман

№ 1851181552 (107) (46)

Площадь: 262 м²

Московская область, Пушкинский г.о., рабочий пос. Правдинский, ул. Свердлова, 8

Скрыть карту



Код объекта: 909. В продаже отличное здание, 2 этажа, много свободных помещений. На своем земельном участке. Все центральные коммуникации. Назначение - свободное. Подходит под любой бизнес. Развитый микрорайон города. Самое проходное место.

Поделиться

Рассказать об объявлении · Обновление · Метки · Поиск · Безопасность · Решения на сайте · О сайте · Карта · Больше объявлений

Авито — сайт объявлений. © ООО «ИД» 2007–2020. Услуги предоставляются Агентством. Отказываясь от услуг на Авито, вы принимаете условия.

Сообщения

https://www.avito.ru/pravdinskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelnostoyashee_zdanie_svodnogo_nazn-ya_262_m_1851181552

Аналоги для объектов в Раменском для доходного подхода

Производство (С), от 250 до 1 000 м²
 Московская область, Раменское, р-н Залинейный, ул. Нефтегазосъемки, 15 На карте

от 67 500 до 250 000 Р/мес.
 от 3 000 Р за м² в год

ИПОО Александр Дмитриевич
 Ещё 28 объектов
 +7 981 666-04-86

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать арочный номер? Пожалуйста, скажите, что вышло это объявление на CIAN. И сделайте ответ после звонка.

от 250 до 1 000 м² 1 из 1 8 м Свободно
 Площадь Этаж Выс. потолков Помещение

Доступные площади		
250 м ²	3 240 Р за м ² /год	67 500 Р/мес
400 м ²	3 000 Р за м ² /год	100 000 Р/мес
600 м ²	3 000 Р за м ² /год	150 000 Р/мес
1000 м ²	3 000 Р за м ² /год	250 000 Р/мес

Сдам в аренду производственные и складские площади в производственно-складском комплексе. Помещение состоит из нескольких смежных блоков и может быть разделено на части от 250 кв.м. Помещение отапливается. Есть свой санузел, раздевалки, небольшой склад со стеллажами. Высокие потолки. Имеются свободные электрические мощности. Перед помещением огороженная зона парковки 200 кв.м. (не огороженной). Здание комплекса расположено на заасфальтированной и охраняемой территории. Видеонаблюдение, контроль доступа. Удобный подъезд от Раменского или Бетонки. Звоните!

Условия сделки

Цена	от 67 500 до 250 000 Р/мес.	Тип аренды	Прочая Аренда
Ставка	от 3 000 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	6 мес.
Обеспечительный платеж	250 000 Р	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	Бесплатно
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия Показать

250 р/месс

<https://ramenskoye.cian.ru/rent/commercial/233748267/>

Копия страницы от 10 August 2020 12:34:43 GMT

Полная версия Только текст

Яндекс не связан с авторами и содержимым страницы

Пульс рынка Аналитика Бизнесу Каталог специалистов Поиск по карте Журнал Вопросы риэлтору Ввод и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Оценить Коммерческая Ипотека ПИК Разместить объявление

Недавность в Раменском > Коммерческая > Аренда помещений под производство в Раменском > Залинейный > улица Нефтегазосъемки
 16 июл, 08:11 63 просмотра, 1 за сегодня

Производство (С), от 250 до 1 000 м²
 Московская область, Раменское, р-н Залинейный, ул. Нефтегазосъемки, 15 На карте

от 67 500 до 250 000 Р/мес.
 от 3 000 Р за м² в год
 Следить за изменением цены
 Включены эксплуатационные расходы УСН, без комиссии

ИПОО Александр Дмитриевич
 Ещё 28 объектов
 +7 981 666-04-86

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать арочный номер? Пожалуйста, скажите, что вышло это объявление на CIAN. И сделайте ответ после звонка.

от 250 до 1 000 м² 1 из 1 8 м Свободно
 Площадь Этаж Выс. потолков Помещение

Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения Войти

<https://yandexwebcache.net/yandbtm?lang=ru&fmode=inject&tm=1603346134&tid=ru&la=1597062912&text=https%3A%2F%2Framenskoye.cian.ru%2Frent%2Fcommercial%2F233748267%2F&url=https%3A%2F%2Framenskoye.cian.ru%2Frent%2Fcommercial%2F233748267%2F&l10n=ru&mime=html&sign=24f43e1a212e222dbe2c316c77b907a3&keyno=0>


вчера, 21:31 22 просмотра, 0 за сегодня

Склад, от 459 до 2 000 м²

Московская область, Раменское, ул. Мещалевича, 49 На карте

Котельники - 30 мин. на транспорте

В избранное [Показать](#)



4 фото

от 459 до 2 000 м² 1 из 1 9 м Свободно

Площадь Этаж Выс. потолков Помещение

Доступные площади	3 000 Р за м ² /год	114 750 Р/мес
459 м ²		
2000 м ²	3 000 Р за м ² /год	500 000 Р/мес

Максим. АРЕНДА БЕЗ КОМИССИИ! Предлагаем в аренду производственное помещение площадью 2000 кв. м расположенное в отдельно стоящем капитальном здании общей площадью 6800 кв.м. Имеется возможность аренды офисного помещения в пристройке.

Капитальное строение кирпич + металл, ровные полы из бетона, горячее и холодное водоснабжение, отпление от городской сети, рабочая высота помещения 9 метров, рабочий пролет шириной 30 метров и длиной 60 метров.

Строение - капитальное
Стены - кирпич + металл
Полы - бетон
Кровля - металлические фермы с бетонными перекрытиями
Высота потолка - 9 м
Ширина - 30 м
Длина - 60 м

Оборудование:
Кран-балка грузоподъемностью 5 тонн - 2 шт
Отдельные ворота под вездеходы
Административная пристройка двухэтажная кирпичная РИЗЛТОРАМ НЕ ЗВОНИТЬ.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Написать телефон](#)

Условия сделки

Цена	от 114 750 до 500 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
------	------------------------------	------------	---------------

от 114 750 до 500 000 Р/мес.

от 3 000 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС, без комиссии

ИРИ
Садкое Кольцо
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Есть 607 объектов

+7 981 333-82-51
+7 981 666-82-15

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на Юду. Звоните в объявлении: показан артефактный номер

Позвонив, помните, что мы не его объявление на Юду. И не забывайте о защите своих данных

от 114 750 до 500 000 Р/мес.

от 3 000 Р за м² в год

ИРИ
Садкое Кольцо
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Есть 607 объектов

+7 981 333-82-51
+7 981 666-82-15

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на Юду. Звоните в объявлении: показан артефактный номер

Позвонив, помните, что мы не его объявление на Юду. И не забывайте о защите своих данных

Условия сделки

Цена	от 114 750 до 500 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
------	------------------------------	------------	---------------

Условия сделки

Цена	от 114 750 до 500 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	от 3 000 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 19 125 83 333 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	500 000 Р	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Показать](#)

Высота потолков 9 м



<https://ramenskoye.cian.ru/rent/commercial/229053205/>

Склад (С) 1 100 м²

Московская область, Раменское, ул. Малаховская, 49 на карте

Новорязанский шоссе, 35 км от МКАД

330 000 Р/мес.

3 600 Р за м² в год

Следить за изменениями цены

Включены НДС, без комиссии

PRO
PENNY LANE REALTY - Индустриальная
Недвижимость
На рынке с 1993 годом
Без 112 объектов

+7 912 099-35-81

СМС и сообщения в мессенджерах
доставляются в Кудря Заволжье
в рабочее время с 9:00 до 18:00 по МСК

Попытка позвонить, пока мы ищем варианты объявлений
СВЯЖИТЕСЬ И получите больше информации

Цена	330 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	3 600 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 55 000 Р	Минимальный срок аренды	12 мес.
Обеспечительный платеж	0 Р	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Условия сделки

Предлагается к аренде складской комплекс категории С - 1100 м. кв.
Объект находится на юго-востоке Московской области, Раменское. Новорязанский шоссе в 35 км от МКАД.

Длина складского комплекса не превышает 1100 м. кв. Блок на 1 этаже, высота потолков 8 - 9 м.
ТУ, коммуникация и безопасность. 400Вт. вода, естественная вентиляция, видеонаблюдение, охранная сигнализация, контроль доступа на территорию, и интернет.
Объект под охраной МЧС.
Ставка аренды - пол 3000 руб. м2/год.
Планы БТИ и дополнительную информацию отправим по запросу.
На объекте возможно организовать: сборочное пр-во, сухой склад.
ID 3356-A-6

Узнать больше
Мы будем рады ответить на все ваши вопросы и помочь в выборе объекта

300

<https://ramenskoye.cian.ru/rent/commercial/229360705/>

Копия страницы от 10 August 2020 14:19:05 GMT

Полная версия Только текст

Актуальная страница

Яндекс не связан с авторами и содержанием страницы

Пулс рынка Аналитика Бизнесу Каталог специалистов Поиск по карте Журнал Вопросы ридитору Ввод и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Оценить Коммерческая Ипотека ПИК

Находимость в Раменском Новорязанское Новорязанское шоссе, ул.ца Михаилава

сегодня, 02:18 16 просмотров, 0 за сегодня

Склад (С), 1 100 м²

Московская область, Раменское, ул. Михаилава, 49 На карте
Новорязанское шоссе, 35 км от МКАД

В избранное Показать

330 000 Р/мес.

3 600 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС, без комиссии

ИПО: PENNY LANE REALTY - Индустриальная Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1993 года
Есть 977 объектов

+7 912 099-35-81

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются бесплатно
В объявлении указан рабочий номер

Показать/скрыть, оценить, что найдет это объявление на ЦИАН, и отправить отзыв после аренды

1 100 м ² Площадь	1 из 1 Этаж	9 м Выс. потолков	Свободно Помещение
---------------------------------	----------------	----------------------	-----------------------

Предлагается в аренду складной комплекс категории С - 1100 м. кв.
Объект находится на юго-востоке Московской области, Раменское, Новорязанское шоссе, в 35 км от МКАД.

Деление складского комплекса не предполагается
1100 м. кв. Блок на 1 этаже, высота потолков 9 - 9 м.
ТУ, коммуникации и безопасность, 400м² вода, естественная вентиляция, видеонаблюдение, охранная

<https://yandexwebcache.net/yandbtm?lang=ru&fmode=inject&tm=1603346645&tid=ru&la=1597069184&text=https%3A%2F%2Framenskoye.cian.ru%2Frent%2Fcommercial%2F229360705%2F&url=https%3A%2F%2Framenskoye.cian.ru%2Frent%2Fcommercial%2F229360705%2F&l10n=ru&mime=html&sign=5bdfb8fd13ec9b397cfb98107306b1e3&keyno=0>

Склад (В), 1 400 м²
 Московская область, Подольск городской округ, Подольской машино-испытательной станции
 поселок ул. Промышленная ЗАС1 На карте
 м. Синерфопольское шоссе, 29 км МКАД

350 000 Р/мес. +

3 000 Р за м²/год
 Следи за изменением цены
 Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, УСН, без комиссии

РБ0
 Респект Недвижимость
 Агентство недвижимости
 с 1997 года
 Ещё 118 объектов

+7 967 126-39-84
 Подольск, станция метро на улице Объединения
 СВАН. И остальные после звонка

Написать сообщение

1 400 м² Площадь | 1 из 1 Этаж | 10 м Выс. потолков | Свободно Помещение

Новое складское помещение, не отапливаемое, потолок 10 м, пол антивулк. Большие ворота на О уровне
 Зул-двери ворота на гандисе и 1 ворота с дождевиком, тёплые полы, охранная территория, электричество
 300 кВт.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Позвонить телефону

Условия сделки

Цена	350 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	3 000 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	Бесплатно
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предлолата	1 месяц		

```

view-source:https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/236214096/
...
"location": {"lat": 55.851232611, "lon": 37.54754, "name": "Подольск", "type": "city"},
"location": {"lat": 55.851232611, "lon": 37.54754, "name": "Подольск", "type": "city"},
"location": {"lat": 55.851232611, "lon": 37.54754, "name": "Подольск", "type": "city"},
...
"price": 350000,
"pricePerSqM": 3000,
"commission": 0,
"agency": {"name": "Респект Недвижимость", "phone": "+79671263984", "email": "info@respekt-nedvizhimost.ru"},
...

```

Дата обновления информации 21 октября 2020 г.

<https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/236214096/>

Аналоги для объектов в Сергиевом Посаде для доходного подхода

Комсомольская - 90 мин. на транспорте | ВДНХ - 102 мин. на транспорте
Ярославское шоссе, 54 км от МКАД

73 710 Р/мес.
3 240 Р за м² в год

273 м² Площадь
1 из 2 Этаж
6 м Выс. потолков
Свободно Помещение

Акт: 20428758 Указанные предприниматели Предлагаем Вам производственно-складское помещение общей площадью 273 кв.м. Помещение теплое - по периметру отопление. Все центральные коммуникации (электричество, канализация, отопление). На территории своя трансформаторная - выделенная мощность на помещение обсуждается. Установлен телефон 1.5 т. Несколько въездных ворот. Имеется смотровая яма. Отдельный вход для сотрудников. Удобный подъезд для большегрузного транспорта. Высота потолка около 4.8 метров. Санузел на втором этаже. Также есть свободные офисные помещения. Охраняемая территория 24/7. Предоставляется возможность для круглосуточного доступа в помещение для работы Вашего предприятия. Лояльный собственник. Возможно предоставление арендных каникул - обсуждается. Помещение требует небольшого косметического ремонта - взаимозачет обсуждаем.

Условия сделки

Цена	73 710 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	3 240 Р за м²/год	Срок аренды	Несколько Месяцев
Налог	НДС включен: 12 285 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	0 Р	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	2 месяца		

270 в мес

<https://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/233861365/>

Копия страницы от 24 August 2020 01:49:24 GMT

Пулс рынка | Аналитика бизнесу | Каталог специалистов | Поиск по карте | Журнал | Вопросы риэлтору

ЦИАН Аренда | Продажа | Новостройки | Оценить | Коммерческая | Ипотека | ПИС

Недвижимость в Сергиевом Посаде > Коммерческая > Аренда помещений под производство в Сергиевом Посаде > Ярославское шоссе > метро Комсомольская > Московское шоссе

вчера, 21:31 | 24 просмотра, 0 за сегодня

Производство, 273 м²
в здании «на Московском шоссе, 20А»
Московская область, Сергиев Посад, Московское ш., 20А На карте

Комсомольская - 90 мин. на транспорте | ВДНХ - 102 мин. на транспорте
Ярославское шоссе, 54 км от МКАД

73 710 Р/мес.
3 240 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС, без комиссии

+7 994 222-35-49

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Условия сделки

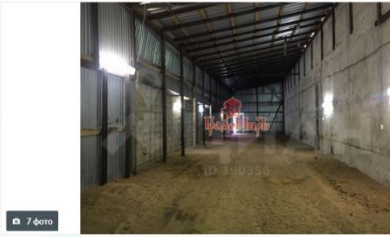
Цена	73 710 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	3 240 Р за м²/год	Срок аренды	Несколько Месяцев
Налог	НДС включен: 12 285 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	0 Р	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	2 месяца		

<https://yandexwebcache.net/yandbtm?lang=ru&fmode=inject&tm=1603347194&tld=ru&la=1598233728&text=https%3A%2F%2Fsergiyev->

[posad.cian.ru%2Frent%2Fcommercial%2F232389641/&url=https%3A%2F%2Fsergiyev-posad.cian.ru%2Frent%2Fcommercial%2F232389641/&10n=ru&mime=html&sign=b015b667232459c67c3fc7e4e1d65fc1&keyno=0](https://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/232389641/)

Склад, 200 м²
 Московская область, Сергиев Посад, Стахановская ул., 1г. На карте
 ВДЧ - 90 мин. на транспорте
 Ярославское шоссе, 59 км от МКАД | Сергиев Посад - Череповец шоссе, 59 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Показать карту



7 фото

200 м² Площадь | 1 из 1 Этаж | 4 м Выс. потолков | Свободно Помещение

Арт. 30285006 Сдается в аренду теплое складское помещение по адресу город Сергиев Посад, ул. Стахановская 1Г.
 Помещение находится на промышленной территории, удобный проезд из города, выгодное территориальное расположение, охраняемая парковка с возможностью парковки для большегрузных машин, при необходимости есть офис (разные площади оговаривается под запрос).
 Помещения в хорошем состоянии, отапливаемое, ровные бетонные полы, заведено электричество 220 и 380 кВт.
 Площадь 200 метров. Возможна частичная аренда или увеличение площади.
 Огороженная и охраняемая территория 24/7. Есть закрытая охраняемая парковка.
 Стоимость квадратного метра 250 рублей в месяц, (в цену не включены затраты на электричество - оплачивается отдельно по счетчикам)

Условия сделки

Цена	50 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	3 000 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 8 333 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	0 Р	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	50%
Предплата	1 месяц		

Оценить объект
 50 000 Р/мес.
 3 000 Р за м² в год.

ИРКО
 Градомир
 Агентство недвижимости
 На рынке с более 5 лет опыта
 Еще 1132 объекта

+7 912 099-48-13

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Замечте
 В объявлении показан временный номер
 Пожалуйста, помните, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после визита.

Написать сообщение

Сергей Шурягин
 Нет отзывов

250

<https://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/232389641/>

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the CIAN website. The browser's address bar shows a URL from a Yandex webcache. The page header includes the CIAN logo and navigation links. The main content area features a listing for a warehouse (Склад, 200 м²) located in Sergiyev Posad, Moscow region. The listing details include the price (50,000 руб./мес.), location (Московская область, Сергиев Посад, Стахановская ул., 1г), and contact information for the agent, Sergey Shuragin (+7 994 222-35-49). The listing also includes a small map and a list of features (200 м², 1 из 1, 4 м, Свободно).


<https://yandexwebcache.net/yandbtm?lang=ru&fmode=inject&tm=1603347277&tid=ru&la=1597651968&text=https%3A%2F%2Fsergiyev-posad.cian.ru%2Frent%2Fcommercial%2F232389641%2F&url=https%3A%2F%2Fsergiyev-posad.cian.ru%2Frent%2Fcommercial%2F232389641%2F&l10n=ru&mime=html&sign=73403afb94e176d59c3cd3ae89200f75&keyno=0>

5 окт, 11:03 256 просмотров, 0 за сегодня

Производство, 360 м²

Московская область, Сергиев Посад, Ярославское ш. 4В [На карте](#)
 Ярославское шоссе, 61 км от МКАД | Сергиев Посад - Череповец шоссе, 61 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



360 м² **1 из 1** **3,2 м** **Свободно**
 Площадь Этаж Выс. потолков Помещение

60 км от МКАД, Сергиев Посад (северная часть города). Хороший выезд на Ярославское ш (Е115) и третье кольцо (А108). На огороженной, охраняемой территории. Отопляемое помещение (капитальное), высота перекрытий 6м, въездные ворота 4м. Состояние удовлетворительное. С возможностью заезда большегрузов. Канализация и небольшой торговый объект. Возможное использование: производство, склад. В наличии имеются офисы от 24 м² по 450 р/м².

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Позвонить телефону](#)

Условия сделки

Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	Бесплатно	аренда
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	.	
Предоплата	1 месяц			

97 200 Р/мес.
 3 240 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
 Включены коммунальные платежи, НДС без комиссии

ИМО:
РАЙПС ГРУПП
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1999 года
 Бюджет 50 объявлений

+7 981 333-82-43

СМС и сообщения в мессенджерах доступны на сайте. Звоните в рабочее время. Прямой номер объявления.

Пожалуйста, помните, что качество объявления на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Евгений Дубровин
 Ваш агент

270

<https://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/205666316/>

Аналоги для объектов в п.Лесной для доходного подхода

Это версия страницы <https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/235362041/> из кэша Google. Она представляет собой снимок страницы по состоянию на 5 окт 2020 07:15:26 GMT. Текущая страница за прошедшее время могла измениться. Подробнее.

Полная версия | Текстовая версия | Просмотреть исходный код
Совет: Чтобы искать на странице, нажмите Ctrl+F или ⌘F (для MacOS) и введите запрос в поле поиска.

ЦИАН | Аренда | Продажа | Новостройки | Коммерческая | Оценка | Ипотека | ПИК

Недвижимость в Пушкино > Коммерческая > Аренда помещений под производство в Пушкино > Мамонтовка мкр > Ярославское шоссе > Мамонтовка > Рабочая улица
вчера, 22:32 | 144 просмотра, 0 за сегодня

Производство, от 200 до 25 000 м²

Московская область, Пушкино, мкр. Мамонтовка, Рабочая ул. 1 | На карте
Ярославское шоссе, 21 км от МКАД

11 фото

от 70 000 до 8 750 000 Р/мес.
от 4 200 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС, без комиссии

PRO
CAPITAL METERS Коммерческий отдел
Отдел аренды
Нет отъездов
Опыт работы с с 2010 года
Еще 42 объекта

+7 967 010-43-38
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.
[Написать сообщение](#)

от 200 до 25 000 м² | **1 из 4** | **Свободно**
Площадь | Этаж | Помещение

Доступные площади	200 м ²	25000 м ²
Цена	4 200 Р за м ² /год	4 200 Р за м ² /год
Стоимость в мес.	70 000 Р/мес	8 750 000 Р/мес

Просмотр согласовывается заранее. Производственное, свободного назначения, hostel, гостиница, общежитие, склад, ангар от 200 до 30 000 метров квадратных, подъезд по Ярославскому и Остаховскому шоссе 21км от Москвы, оборудовано всеми коммуникациями. Обеспечительный платеж за 2 месяца.

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявлений.
[Показать телефон](#)

Условия сделки	Цена	Тип аренды	Примечание
Цена	от 70 000 до 8 750 000 Р/мес	Правая Аренда	-
Срок аренды	от 4 200 Р за м ² /год	Длительный	-
Минимальный срок аренды	НДС включен	-	-
Арендные канцелярии	11 667 149 000 Р	-	-
Стоимость парковки	1 750 000 Р	-	-
Комиссия от клиента	-	-	-
Предоплата	-	-	-
Срок	1 месяц	-	-

<https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:h1Hrk5jShiwJ:https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/235362041/+&cd=1&hl=ru&ct=clnk&qI=ru>

Склад (В), 1 312 м²
 Московская область, Пушкино, мкр. Клязьма, Рабочая ул., 1 На карте
 Ярославское шоссе, 17 км от МКАД

537 920 Р/мес.
 4 920 Р за м² в год
 Следить за изменением цены
 Включены НДС, без комиссии

PRIO
PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1993 года
 Еще 708 объектов
+7 495 150-03-23
 Показать, описать, что такое это объявление на ЦИАН. И оставить отзыв после звонка

1 312 м² Площадь
1 из 1 Этаж
13 м Выс. потолков
Свободно Помещение

Сдается в аренду складской комплекс категории В - 1312 м. кв.
 Объект находится на северо-востоке Московской области, Пушкино, Ярославское шоссе, в 17 км от МКАД.

Деление складского комплекса не предполагается
 1312 м.кв. Блок на 1 этаже, высота потолков 8 - 13 м., покрытие - антипыль. Нагрузка на пол 6 т/м.кв.
 ТУ, коммуникации и безопасность: 150кВт, вода, канализация, приточно-вытяжная вентиляция, видеонаблюдение.
 Объект под охраной (МОП).
 Ставка аренды: - пол 4920 руб. м2/год.

Коммунальные платежи Не включены
Эксплуатационные расходы Не включены

410

<https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/226159028/>

Копия страницы от 26 Август 2020 21:01:44 GMT

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Оценить Коммерческая Ипотека ППК

Недвижимость в Пушкино > Коммерческая > Аренда складов в Пушкино > Клязьма мкр > Ярославское шоссе > Клязьма > Рабочая улица
 вчера, 11:02 > 61 просмотр, 0 за сегодня

Склад, 1 312 м²
 Московская область, Пушкино, мкр. Клязьма, Рабочая ул., 1 На карте
 Ярославское шоссе, 15 км от МКАД

537 920 Р/мес.
 4 920 Р за м² в год
 Следить за изменением цены
 Включены НДС, без комиссии

PRIO
PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1993 года
 Еще 683 объекта
+7 495 150-03-23
 Показать, описать, что такое это объявление на ЦИАН. И оставить отзыв после звонка

1 312 м² Площадь
1 из 1 Этаж
13 м Выс. потолков
Свободно Помещение

Предлагается в аренду складской комплекс категории В - 1312 м. кв.
 Объект находится в 34 Москва ...

Деление складского комплекса не предполагается


<https://yandexwebcache.net/yandbtm?lang=ru&fmode=inject&tm=1603349607&tld=ru&la=1598475648&text=https%3A%2F%2Fpushkino.cian.ru%2Frent%2Fcommercial%2F226159028%2F&url=https%3A%2F%2Fpushkino.cian.ru%2Frent%2Fcommercial%2F226159028%2F&l10n=ru&mime=html&sig n=bcc8514c41476b465dc86c536ac66c36&keyno=0>

Производство (С), 1 680 м²
 Московская область, Пушкино, мкр. Мамонтова, Рабочая ул., 1 На карте
 Ярославское шоссе, 17 км от МКАД

688 800 Р/мес.
 4 920 Р за м² в год

ИРИО
 PENNY LANE REALTY - Индустриальная
 недвижимость
 Агентство недвижимости
 Работает с 1992 года
 Еще 708 объектов

+7 495 150-03-23
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставить отзыв после звонка



8 фото

1 680 м² Площадь 1 из 1 Этаж 7 м Выс. потолков Свободно Помещение

Сдается в аренду складской комплекс категории С - 1680 м. кв.
 Объект находится на северо-востоке Московской области, Пушкино, Ярославское шоссе, в 17 км от МКАД.

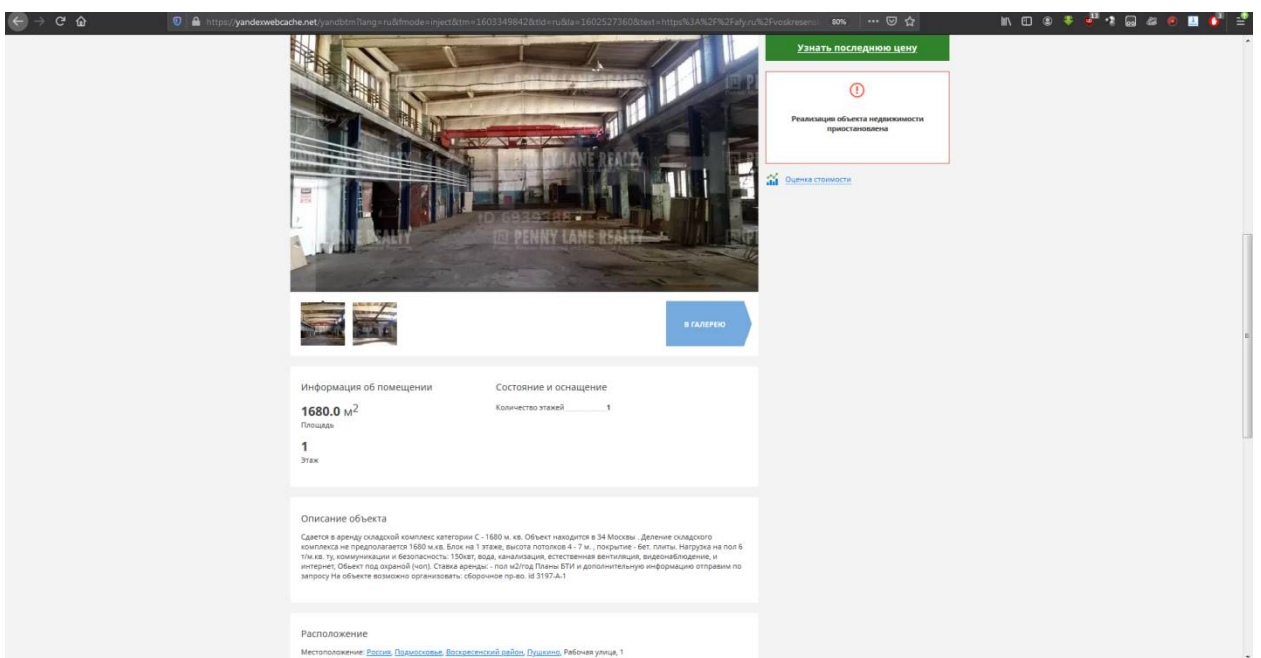
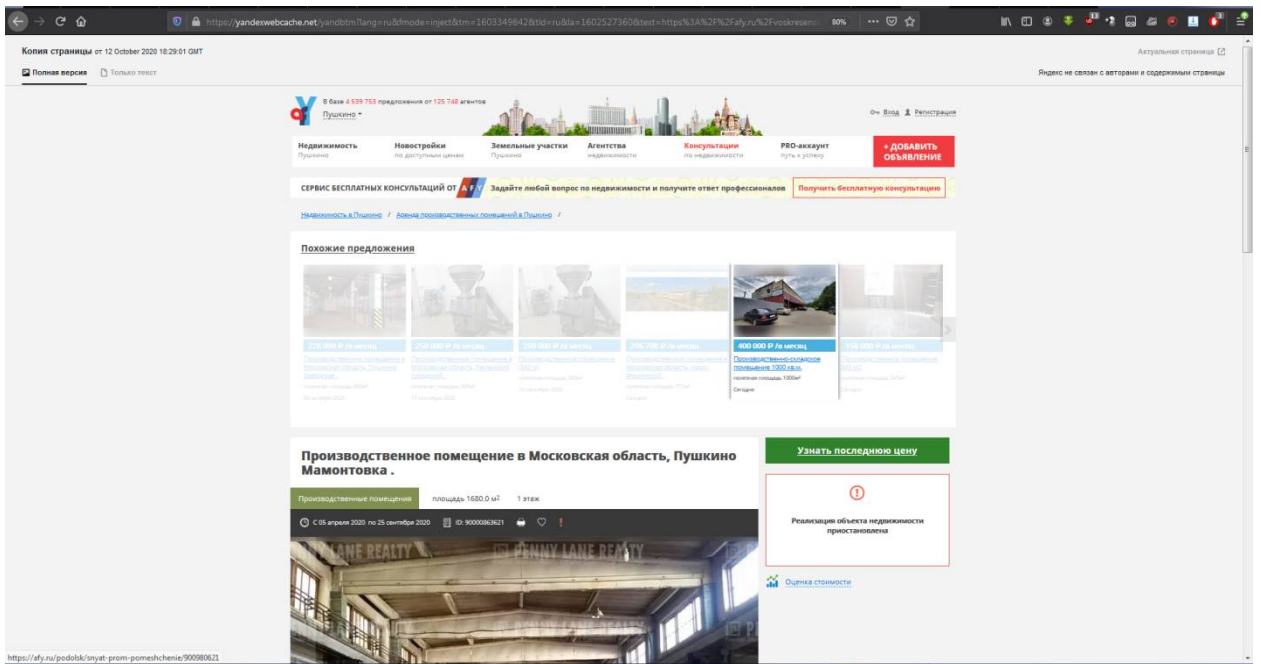
Деление складского комплекса не предполагается
 1680 м.кв. Блок на 1 этаже, высота потолков 4 - 7 м., покрытие - бет. плиты. Нагрузка на пол 6 т/м.кв.
 ТУ, коммуникации и безопасность: 150кВт, вода, канализация, естественная вентиляция,
 видеонаблюдение, и интернет,
 Объект под охраной (МОП).
 Ставка аренды: - пол 4920 руб. м2/год.

Коммунальные платежи	Не включены
Эксплуатационные расходы	Не включены
Предоплата	1 месяц

410

Актуально по 25 сент. 2020 г.

<https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/226159029/>



<https://yandexwebcache.net/yandbtm?lang=ru&fmode=inject&tm=1603349842&tld=ru&la=1602527360&text=https%3A%2F%2Fafy.ru%2Fvoskresenskiy-rayon-pushkino%2Fsnvat-prom-pomeshchenie%2F90000863621&url=https%3A%2F%2Fafy.ru%2Fvoskresenskiy-rayon-pushkino%2Fsnvat-prom-pomeshchenie%2F90000863621&l10n=ru&mime=html&sign=161e155dbe462defddd329f2aac38e59&keyno=0>

pushkino.cian.ru/rent/commercial/186887925/


ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотка ПИК

Недвижимость в Пушкино > Коммерческая > Аренда офиса в Пушкино > Ярославское шоссе > Западный > Перевойная улица
18 окт. 13:16 569 просмотров, 0 за сегодня

Офис, 424 м²

Московская область, Пушкино, мкр. Западный, Перевойная ул., 11/8 [На карте](#)
Ярославское шоссе, 20 км от МКАД

В избранное [Показать](#)



424 м² Площадь 2 из 5 Этаж Свободно Помещение

Аренда коммерческой недвижимости под офис, банк, медицинские учреждения, пункты дистанционной продажи и доставки товаров, другую деятельность свободного назначения. 2-й этаж двухэтажного кирпичного здания (категория А), отдельный вход. Помещение от 20м² до 424 м². Торг уместен, предусмотрены льготы на начальный период сотрудничества. Возможна перепланировка. Большая парковка. С минут пешком от железнодорожной станции Пушкино. В здании располагается:

241 680 Р/мес.
6 840 Р за м² в год
Сдаться за изменением цены
Включены эксплуатационные расходы, коммунальные платежи, НДС. Без комиссии

ID 16296686
+7 915 193-78-33
+7 916 874-54-74
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

Деловой квартал «Симоновский»
Аренда офисов от 20 м². Паркинг на 2 000 м². Развитая инфраструктура. Звоните!
Выгодные условия аренды!
+7 495 135-26-96

Аренда от 35,4 м². От 1 085 р./м²/мес. 3 месяца аренды/капитал. Предложение ограничено.
+7 495 126-55-79

ООО «А101», ПД на сайте www.nvskd.ru. Подробнее на www.a101.ru. Акция до 31.10.20

Бизнес-центр «Грайм Таун»
Средние офисные помещения от 265 м². Метро Аэропорт
+7 495 172-29-13

Бизнес-центр «Грайм Таун»
Средние офисные помещения от 265 м². Метро Аэропорт
+7 495 172-29-13

Застрахованная ООО «Алантик», страховая декларация на недвижимость/сервисы/каталог новостроек/объект/8159

Вы только что сделали жест мышь. Хотите узнать больше о жест мышь?

фотографии (8) Описание На карте Контактное лицо

магазин Магнит, МФЦ, филиал РЕСО-Мед, салон красоты. Коммунальные услуги включены в стоимость. Имеются местные и московские стационарные телефоны, парковка.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	241 680 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	6 840 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 40 280 Р	Минимальный срок аренды	12 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	Бесплатно
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Показать](#)

Юридический адрес: Предоставляется

Высота потолков: 5 м

Планировка: Смешанная

Состояние: Офисная отделка

Мебель: Есть

Количество мокрых точек: 2

Мощность, кВт: 16

Доступ: Свободный

Парковка: Наземная

[Офис, 424 м²](#)

241 680 Р/мес.
6 840 Р за м² в год
ID 16296686
+7 915 193-78-33
+7 916 874-54-74
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

Деловой квартал «Симоновский»
Аренда офисов от 20 м². Паркинг на 2 000 м². Развитая инфраструктура. Звоните!
Выгодные условия аренды!
+7 495 135-26-96

Аренда от 35,4 м². От 1 085 р./м²/мес. 3 месяца аренды/капитал. Предложение ограничено.
+7 495 126-55-79

ООО «А101», ПД на сайте www.nvskd.ru. Подробнее на www.a101.ru. Акция до 31.10.20

Бизнес-центр «Грайм Таун»
Средние офисные помещения от 265 м². Метро Аэропорт
+7 495 172-29-13

Застрахованная ООО «Алантик», страховая декларация на недвижимость/сервисы/каталог новостроек/объект/8159

Отзыв о сайте

<https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/186887925/>

Копия страницы от 01 November 2020 21:29:37 GMT

Актуальная страница

Рендер не связан с авторами и содержимым страницы

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ГИС


Навигация в Пушкино > Коммерческая > Аренда офисов в Пушкино > Серебрянка мкр. > Ярославское шоссе > Серебрянка

23 окт. 01:19 795 просмотров, 1 за сегодня

Офис (B), 34 м²

в бизнес-центре «ИРБИС»
 Московская область, Пушкино мкр. Серебрянка, 19А На карте
 Ярославское шоссе, 10 км от МКАД

В избранное



4 фото

34 м² Площадь 1 из 2 Этаж Свободно Помещение В Класс

Сдам два офисных помещения категории Б в аренду от собственника, на 1 этаже 34 и 36 кв м в отдельном двухэтажном здании.
 Стоимость аренды: 700 руб/кв м в месяц. Обсуждение вариантов стоимости аренды при просмотре помещений.
 В стоимость включена охрана и все коммунальные расходы, включая электричество.
 Интернет и телефон оплачиваются отдельно.
 Рядом со зданием общественная бесплатная парковка.
 Даем кор. адрес бесплатно. Премия посредникам.
 Приглашаем на просмотр. Звоните!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	23 800 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	8 400 Р за м ² в год	Срок аренды	Длительный
Платог	УСЛ	Минимальный срок аренды	12 мес.
Обеспечительный платеж	23 800 Р	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	Бесплатно
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Юридический адрес: Предоставляется

Планировка: Кабинетная

Состояние: Офисная отделка

Парковка: Наземная

в бизнес-центре «ИРБИС»
 Московская область, Пушкино мкр. Серебрянка, 19А
 Ярославское шоссе, 10 км от МКАД

23 800 Р/мес.
 8 400 Р за м² в год
[Сходить за изменением цены](#)
 Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, УСН, без комиссии

ИЗНО
 ID 11464381
 Отдел аренды
 Нет отзывов

+7 916 121-25-23
 Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. Иначе объявление будет скрыто.

[Написать сообщение](#)

Мы используем файлы cookie. [Согласие об использовании](#) [Принять](#)

<https://yandexwebcache.net/yandbtm?lang=ru&fmode=inject&tm=1604620635&tld=ru&la=1604266240&text=https%3A%2F%2Fpushkino.cian.ru%2Frent%2Fcommercial%2F149279056%2F&url=https%3A%2F%2Fpushkino.cian.ru%2Frent%2Fcommercial%2F149279056%2F&l10n=ru&mime=html&sig n=7a378e15dfc18e269dfcb4b7513e7218&keyno=0>

pushkino.cian.ru/rent/commercial/211158765/

Недвижимость в Пушкино > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Пушкино > Клязьма мкр > Ярославское шоссе > Клязьма > метро ВДНХ > Пушкинская улица


23 окт, 11:16 • 266 просмотров, 1 за сегодня

Свободное назначение, 91 м²

Московская область, Пушкино, мкр. Клязьма, Пушкинская ул., 54 На карте

ВДНХ - 30 мин. на транспорте
Ярославское шоссе, 14 км от МКАД

В избранное • Фотогалерея • Показать карту



3 фото

91 м² Площадь | 1 из 2 Этаж | Свободно Помещение

Сдается помещение площадью от 91 м². Удобный подъезд, с Ярославского шоссе. Помещение отапливаемое, высота потолков - 3.2 м. Круглосуточная охрана, огороженная территория, видеонаблюдение, интернет, возможность парковки. Здание подключено к городской системе водоснабжения и канализации. Стоимость от 450 р/м² в месяц (включая отопление) + коммунальные платежи (свет и вода).

53 690 Р/мес. ↑

7 080 Р за м² в год
Следить за изменениями цены
Включены коммунальные платежи, УСН, комиссия 50%

ИВНО: Евгений Борисович
Ещё 2 объекта

+7 926 936-10-99

Пожалуйста, сообщите, что нашло это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ПРОДАЖА ОФИСОВ

Бизнес-центр «Омега-3»
Продажа помещений от 20 м². Полный арендный бизнес. Парковка на 2 000 м².
И.А.Дальневосточная. Срочно от 2,8 млн руб! +7 (495) 106-43-73

Аренда от 35,4 м². От 1 085 р/м²/мес. 3 месяца арендный вариант. Предложение ограничено. +7 (495) 126-55-79

ООО «А101». ПД, на сайте www.nvd.com.ru. Подробнее на www.a101.ru. Авиал. до 31.10.20

Бизнес-центр «Грайп Тайм»
Срочно продам офисные помещения от 245 м². Метро: Аэропорт +7 (495) 172-29-13

Застраховано ООО «Атлантик», проектная декларация на площадке/сервисы/капитал/новострой/объект/Б159

Фотографии (3) | Описание | На карте | Контактное лицо

Возможное назначение

- Торговая площадь
- Производство

Ещё: свободное назначение

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки			
Цена	53 690 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	7 080 Р за м ² /год	Срок аренды	Несколько Месяцев
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	40 000 Р	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	50%
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия • Показать карту

Юридический адрес: Предоставляется

Вход: Общий с улицы

Состояние: Требуется косметический ремонт

Количество мокрых точек: 2

Мощность, кВт: 170

Московская область, Пушкино, мкр. Клязьма, Пушкинская ул., 54

ВДНХ 30 мин. на транспорте
Ярославское шоссе, 14 км от МКАД

Отзыв о сайте

<https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/211158765/>

8.4 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

1. Копия свидетельства в СРО.
2. Копия выписки из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков.
3. Копия диплома оценщика.
4. Копия страхового полиса оценщика.
5. Копия страхового полиса Исполнителя.
6. Копия квал. аттестата оценщика

9. ПРИЛОЖЕНИЕ 2: ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ; ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА; ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/minekonomrazvitiya_rf_opublikovalo_kartinu_delovoy_aktivnosti_za_may_2020_goda.html

Министерство экономического развития Российской Федерации



Картина деловой активности за сентябрь 2020 года

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в 3кв20 снижение ВВП замедлилось до -3,8% г/г по сравнению с -8,0% г/г во 2кв20. Из базовых отраслей основной вклад в сокращение спада внесло улучшение динамики торговли (1,5 п.п. из 4,2 п.п. разницы) и обрабатывающей промышленности (0,7 п.п.), а также рост выпуска в сельском хозяйстве (0,1 п.п.). Кроме того, снятие карантинных ограничений в течение 3кв20, по оценке, сопровождалось улучшением динамики в отраслях сферы услуг. Вместе с тем в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку цен на нефть, и ограничений на международные перевозки добыча полезных ископаемых и транспортный комплекс продолжали вносить существенный отрицательный вклад в динамику ВВП (по оценке, в общей сложности -2,9 п.п. в 3кв20). Снижение ВВП по итогам 9 месяцев 2020 года оценивается на уровне -3,5 % г/г.

Помесечные темпы роста ВВП в течение 3кв20 демонстрировали восходящую динамику: по оценке, в сентябре 2020 г. падение сократилось до -3,3 % г/г по сравнению с -3,7 % г/г¹ в августе и -4,4% г/г в июле.

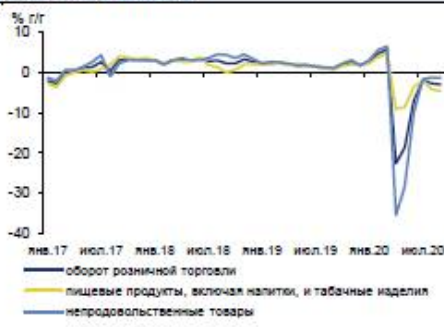
Поддержку восстановлению в сентябре оказало постепенное улучшение показателей добывающего комплекса и транспортного комплекса. В секторе добычи полезных ископаемых в сентябре снижение незначительно замедлилось (до -10,0 % г/г с -10,6 % г/г² в августе), в том числе, за счет улучшения показателей добычи естественного природного газа (-0,4% г/г после -3,5% г/г в августе и -11,3% г/г в июле). В этих условиях продолжается улучшение динамики грузооборота транспорта: -3,4% г/г (-4,9 % г/г в августе), преимущественно за счет трубопроводного, а также морского и внутреннего водного транспорта.

Рис. 1. Динамика ВВП продолжает улучшаться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. В сентябре продолжилось снижение розничных продаж



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

¹ Оценка за август была скорректирована на 0,6 п.п. в сторону повышения с учетом пересмотра Росстатом оперативных данных по отдельным видам экономической деятельности.

² Росстатом осуществлен ретроспективный пересмотр динамики промышленного производства за 2019 год и за январь-август 2020 г. в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18 августа 2020 г. № 470).



Выпуск продукции сельского хозяйства в сентябре оставался выше прошлогодних показателей. При этом наблюдаемое замедление роста (до 1,4% г/г после 4,1% г/г³ в августе) связано, главным образом, с ситуацией в секторе растениеводства, где урожай основных сельскохозяйственных культур (за исключением зерновых и зернобобовых) складывается ниже уровня прошлого года. Кроме того, в сентябре замедлился рост производства продукции животноводства (см. врезку).

Динамика обрабатывающей промышленности в сентябре вернулась в область отрицательных значений после роста в августе (-1,6% г/г и +0,4% г/г соответственно). Вместе с тем поддержку росту по-прежнему оказывают химическая и пищевая отрасль (см. комментарий «О динамике промышленного производства. Сентябрь 2020 года»).

В строительном секторе годовые темпы роста сохраняются вблизи нулевой отметки (-0,1 % г/г в сентябре после -0,6 % г/г в августе).

На потребительском рынке наблюдается стабилизация после активного восстановления в летние месяцы.

Оборот розничной торговли третий месяц подряд демонстрирует ухудшение динамики – до -3,0 % г/г в сентябре после -2,7 % г/г в августе и -1,9% г/г в июле. Сокращение товарооборота наблюдается как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. Вместе с тем динамика продаж легковых автомобилей, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в сентябре вышла в положительную область (+3,4 % г/г против снижения на 0,5 % г/г в августе).

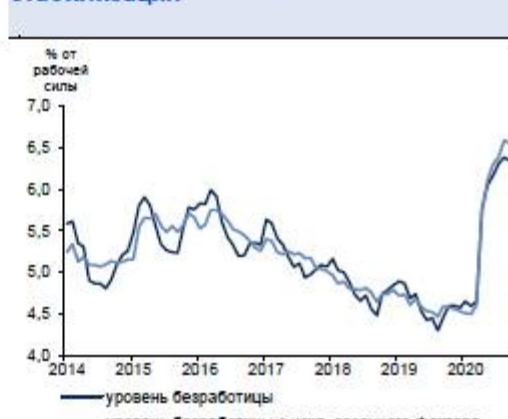
В сегменте потребительских услуг сохраняется восстановительная динамика: падение объема платных услуг населению в сентябре замедлилось до -12,2% г/г с -16,8% г/г, оборот общественного питания сократился на -14,0% г/г (-18,7% г/г месяцем ранее).

Рис. 3. Объем строительных работ стабилизировался вблизи прошлогодних уровней



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. На рынке труда наметилась стабилизация



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

³ Индекс производства продукции сельского хозяйства за август в годовом выражении был пересмотрен Росстатом в сторону понижения на 0,3 п.п. в связи с получением информации об объемах производства продукции за 9 месяцев по всем категориям хозяйств.



Рынок труда

На рынке труда в сентябре наметилось улучшение, однако в целом ситуация остается напряженной.

Уровень безработицы (по методологии Международной организации труда) **снизился до 6,3% с 6,4% в августе** (с исключением сезонного фактора – 6,6% SA в сентябре и августе), однако остается существенно выше уровней 1кв20 (4,6% от рабочей силы). Общая численность безработных с исключением сезонности снизилась впервые с марта: на 50,4 тыс. человек (-1,0 % м/м SA). Увеличение численности занятого населения составило 74,7 тыс. человек (0,1% м/м SA) после снижения на -112,1 тыс. человек в августе. В результате численность рабочей силы с исключением сезонности увеличилась на 24,3 тыс. человек (0,0 % м/м SA) по сравнению с августом.

Данные портала HeadHunter также свидетельствуют об увеличении спроса на рабочую силу: динамика вакансий в сентябре вышло в положительную область, составив +6 % г/г после нулевой динамики в августе и снижения на -2 % в июле.

В сентябре также замедлились темпы регистрации населения в органах службы занятости. Среднедневной прирост численности граждан, зарегистрированных в органах службы занятости, замедлился до 2,2 тыс. чел. в среднем в день в сентябре с 12,0 тыс. чел. в среднем в день в августе. По состоянию на конец сентября численность официально зарегистрированных безработных составила 3,7 млн. чел. по сравнению с 3,6 млн. чел. на конец августа. Соотношение регистрируемой безработицы (в среднем за месяц) и безработицы по методологии МОТ в сентябре превысило 75% (в августе – около 70%). Вместе с тем в первой половине октября наметилась тенденция к снижению регистрируемой безработицы (до 3,6 млн. чел. на 19 октября).

Статистика по заработным платам за август указывает на стабилизацию после высоких показателей июля. Рост заработных плат в номинальном выражении в августе замедлился до 3,7 % г/г с 6,4 % г/г в июле, в реальном выражении – до 0,1 % г/г (2,9 % г/г в июле).

Рост реальных заработных плат в июле–августе, по оценке, внес вклад в улучшение динамики доходов. Спад **реальных располагаемых доходов населения** в 3кв20 сократился до -4,8% г/г после -8,4 % г/г во 2кв20. Падение в целом за январь–сентябрь оценивается на уровне -4,3% г/г.

Врезка: О ситуации в сельском хозяйстве

Индекс производства продукции сельского хозяйства в годовом выражении в сентябре замедлился до 1,4% г/г с 4,1% г/г в августе.

Основной вклад в замедление сводного индекса внес сектор растениеводства, где положительная динамика сбора наблюдается только по сбору зерновых и зернобобовых культур, однако темпы роста начали замедляться. По данным Росстата, по состоянию на 1 октября, в хозяйствах всех категорий зерна и зернобобовых собрано 121,9 млн. тонн, что на 12,1 % выше прошлогоднего (месяцем ранее – рост на 18,5 %).

По остальным сельскохозяйственным культурам показатели сбора остаются ниже уровней прошлого года, при этом в ходе уборочной кампании разрыв сокращается. Сбор сахарной свеклы на 1 октября был на 31,4 % меньше, чем на аналогичную дату прошлого года (-48,2% на 1 сентября), картофеля – на -11,3% (-11,5% на 1 сентября), овощей –



на -0,6 % (-1,7% на 1 сентября). Единственной культурой, по которой наблюдалось ухудшение динамики, стал подсолнечник (-7,4% на 1 октября после -4,3% на 1 сентября).

По оперативным данным Минсельхоза России (по сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам, без учета хозяйств населения) по состоянию на 16 октября рост сбора зерновых замедлился до 10,2%, падение сбора сахарной свеклы замедлилось до 26,1 %. При этом сбор подсолнечника, напротив, с начала октября стал превышать рекордные показатели прошлого года (8,8% на 16 октября по сравнению с аналогичной датой прошлого года).

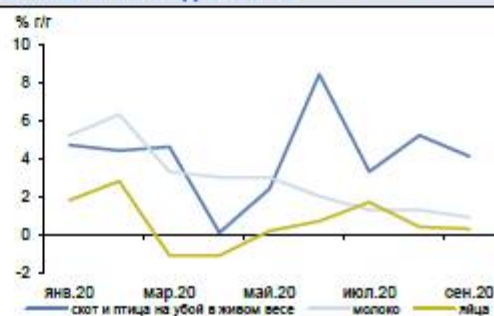
В секторе животноводства, несмотря на замедление темпов роста, положительная динамика сохраняется. В отчетном месяце производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 4,1 % г/г с 5,2 % г/г в августе, молока – на 0,9% (1,3% г/г месяцем ранее), яиц – на 0,3 % г/г (0,4% г/г в августе).

Рис. 5. Урожай зерновых превышают второй по величине урожай прошлого года



Источник: Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 6. В животноводстве сохраняется положительная динамика



Источник: Росстат



Таблица 1. Показатели деловой активности

	9 мес.	3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019
ВВП	-3,5*	-3,8*	-3,3*	-3,7*	-4,4*	-8,0	1,6	1,3
Сельское хозяйство	3,3	2,7	1,4	4,1	4,2	3,1	3,0	4,3
Строительство	-0,4	-0,3	-0,1	-0,6	-0,2	-1,7	1,1	0,6
Розничная торговля	-4,8	-2,5	-3,0	-2,7	-1,9	-16,0	4,4	1,9
Платные услуги населению	-18,7	-17,4	-12,2	-16,8	-23,2	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	-5,9	-5,5	-3,4	-4,9	-8,3	-8,3	-3,9	0,7
Промышленное производство	-2,9	-5,0	-5,0	-4,2	-5,9	-6,5	2,9	3,3
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	<i>-6,5</i>	<i>-11,5</i>	<i>-10,0</i>	<i>-10,6</i>	<i>-14,0</i>	<i>-8,8</i>	<i>1,1</i>	<i>3,4</i>
добыча угля	-6,5	-5,2	-8,6	-4,6	-2,2	-6,8	-7,2	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-7,4	-12,8	-11,0	-11,9	-15,5	-10,2	0,8	2,2
добыча металлических руд	1,4	0,5	-2,6	1,2	3,0	1,8	2,1	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	-19,6	-20,2	-1,2	-22,9	-36,6	-30,2	-7,2	3,6
<i>Обрабатывающие производства</i>	<i>0,0</i>	<i>-0,4</i>	<i>-1,6</i>	<i>0,4</i>	<i>-0,1</i>	<i>-5,1</i>	<i>5,9</i>	<i>3,5</i>
пищевая промышленность	4,2	2,7	2,4	3,3	2,4	2,5	7,9	3,7
легкая промышленность	1,3	5,2	5,3	2,4	7,8	-5,6	5,2	2,0
деревообработка	0,9	2,3	5,0	1,9	0,1	-3,6	4,3	4,5
производство кокса и нефтепродуктов	-1,4	-6,2	-4,6	-6,4	-7,7	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	7,8	9,0	8,9	9,5	8,7	5,3	9,2	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-4,7	-5,0	-3,8	-4,9	-6,2	-10,5	3,6	8,8
металлургия	-0,4	-1,6	-3,0	-0,7	-1,2	-3,8	5,6	5,5
машиностроение	-3,3	3,7	-4,4	7,6	7,8	-15,8	6,1	4,2
прочие производства	-3,2	0,6	-2,3	-0,1	4,4	-14,4	6,3	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,7	-1,9	-2,6	-2,1	-1,1	-2,7	-3,4	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-5,6	-6,2	-3,8	-5,2	-9,5	-10,4	-0,3	2,9

*оценка Минэкономразвития России



Таблица 2. Показатели рынка труда

	9 мес.	3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019
Реальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,1	2,9	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-0,4	2,2	-3,8	1,6	-
Номинальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	3,7	6,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	0,3	2,3	-2,5	2,1	-
Реальные располагаемые доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-4,3	-4,8	-	-	-	-8,4	0,7	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	3,4	-	-	-	-8,9	0,7	-
Реальные денежные доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,6	-3,6	-	-	-	-8,3	1,7	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	4,7	-	-	-	-10,3	-1,2	-
Численность рабочей силы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,6	-0,4	-0,6	-0,8	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	75,0	74,9	75,0	74,9	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятых								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,6	-2,6	-2,4	-2,7	-2,8	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,6	70,4	70,5	70,5	70,2	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	70,7	70,0	70,0	70,0	70,1	70,4	71,8	-
Численность безработных								
в % к соотв. периоду предыдущего года	22,5	43,3	41,7	47,6	40,6	30,4	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,2	4,8	4,8	4,8	4,7	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,3	4,9	4,9	5,0	4,8	4,8	3,4	-
Уровень занятости								
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,5	58,0	58,0	57,9	58,0	58,2	59,4	-
Уровень безработицы								
в% к рабочей силе /SA	5,7/5,7	6,3/6,5	6,3/6,6	6,4/6,6	6,3/6,4	6,0/6,1	4,6/4,5	4,6/-


**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РУССКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**
 Федеральное бюро, д. 10/9, стр. 1, Москва, 101000
 Контактный телефон: 8 (495) 709-9999
 Интернет-адрес: <http://www.rosreestr.ru>

№ 1705-2 от 17.05.2017
19.05.2017 07-0310/17

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «СРОО «ЭС»
Место нахождения некоммерческой организации	109028, г. Москва, Хохловский пер, д. 13, стр. 1
Руководитель некоммерческой организации (символический исполнительный орган)	Президент - Каминский Алексей Владимирович
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций	28.10.2010
Идентификационный номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0011

И.о. начальника Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций *Самойлова* М.Г. Соколова

Подпись: *Самойлова*
 (495) 311-0444 (11-00)
 отпечатана в 10 экземплярах
 л. № 10

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
 sroovet.ru

Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
 Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28 октября 2010 г. № 0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 1457
20.10.2017 г.

**Луценко
Виталий Иванович**

Включен(а) в реестр член(ов) от 01.10.2014 г.
Регистрационный номер 1457

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 28.08.2014 г.

*Некоммерческое партнерство преобразована в Ассоциацию на основании решения Общего собрания член(ов) (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Первый вице-президент *Луценко* В. И. Лебедянский

0003832
Срок действия свидетельства о членстве — до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 005782-1 от « 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» выдан

Луценко Виталию Ивановичу

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

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор *Буркин* А.С. Буркин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 16 » марта 20 21 г.

ДИПЛОМ
14 008459

Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров (ФРЦ) (Федеральное бюджетное учреждение)

№ 01-2017-80 от 27.05.2017 г.

Диплом выдан в соответствии с решением Экспертного совета Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 27.05.2017 г.

Диплом выдана действителен

Диплом выдана действителен

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117106, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 966-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Naughty prosed, Moscow 117106
t. (495) 730-3000, f. (495) 966-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1800235199

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г.Москва, ул.Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045320) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса « 30» сентября 2020 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:

ООО «Институт независимой оценки»
Юридический адрес: Санкт-Петербург, В.О., Кожевенная линия, д. 34

ОГРН: 1037800023834 ИНН: 7801123624

1. **Срок действия полиса:** С 00 часов 00 минут 01.10.2020г. по 24 часа 00 минут 30.09.2021г.

2. **Объект страхования:**

2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 27.08.2020-года.

3. **Страховой случай:**

3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и ввел (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.

3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.

4. **Страховая сумма:**

5.000.000 (Пять миллионов) рублей,
лимиты ответственности согласно Договору страхования

5. **Франшиза:**

Страхование осуществляется без франшизы

6. **Страховая премия:**

10 000 (Десять тысяч) рублей.

7. **Порядок оплаты страховой премии:**

единовременно

8. **Прилагаемые документы:**

- Приложение 1: Заявление на страхование
- Договор страхования гражданской ответственности №922/1800235199 от 30.09.2020г.
- Правила страхования.

Представитель страховщика: Голубева Г. А.

Код 32680339

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)
Санкт-Петербург



**ПОЛИС (ДОГОВОР) №2000SB4001866
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 САО «ВСК» ОТ 15.05.2019 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь	Луценко Виталий Иванович	
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 2020 года по «31» мая 2021 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2020 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2021 года по «31» мая 2022 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2021 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2022 года по «31» мая 2023 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2022 г. (включительно)
Срок действия Полиса:	с «01» июня 2020 г. по «31» мая 2023 г.	
	<p>Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2020 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 «15» мая 2019 г. САО «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.	

Справка о балансовой стоимости объектов

Площадка	Балансовая остаточная стоимость, руб.
Московская обл., Раменский р-он, г. Раменское, проезд Транспортный, д 11	
1. Право аренды земельного участка, находящегося в собственности Московской области, общей площадью 20 692 кв.м., с кадастровый номер 50:23:0110224:55,	
Право собственности:	
2. нежилое здание кадастровый номер 50:23:0110224:114;	3 916 962,00
3. нежилое здание кадастровый номер 50:23:0000000:158501;	63 357,00
4. нежилое здание кадастровый номер 50:23:0110224:159;	3 883 835,00
5. нежилое здание кадастровый номер 50:23:0110224:153;	1 689 092,00
6. нежилое здание, кадастровый номер 50:23:0110224:138.	1 026 058,00
7. объект незавершенного строительства нежилое, кад.номер 50:23:0110224:1603;	9 032 400,00
8. Ограждение	1 047 880,00
9. Септик	89 036,00
10. Теплосеть	528 852,00
Московская обл., г. Климовск, ул. Товарная, д 34.	
1. Право аренды земельного участка, находящегося в собственности Московской области, общей площадью 4 200 кв.м., кадастровый номер 50:56:0030108:38,	
Право собственности:	
2. Сооружение навес, кадастровый номер 50:56:0030108:65;	138 047,00
3. Нежилое здание, кадастровый номер 50:56:0030108:64;	2 076 151,00
4. Нежилое здание, кадастровый номер 50:56:0000000:7321;	2 276 756,00
5. Нежилое здание, кадастровый номер 50:56:0030108:59;	338 296,00
6. Здание, многоквартирный дом- металлический склад, незавершенное строительство, кадастровый номер 50:56:0030108:58;	2 211 479,00
7. Ограждение	146 019,00
Московская обл., г. Сергиев Посад, ул. 2-й Кирпичный завод, д 18-а.	
1. Право аренды земельного участка, находящегося в собственности Московской области, общей площадью 3 277 кв.м., кадастровый номер 50:05:0070603:31,	
Право собственности:	
2. Нежилое здание, кадастровый номер 50:05:0070603:235;	1 530 402,00
3. Нежилое здание, кадастровый номер 50:05:0070603:211.	4 179 699,00
Московская обл., Пушкинский р-он, п. Лесной ул. Пушкина д 3. (3-а)	
Право собственности:	
1. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:1737;	1 158 402,00
2. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:1739;	23 891 755,00
3. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:1733;	22 854 788,00
4. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:7261;	1 584 285,00
5. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:7262;	63 223 722,00
6. Нежилое здание, кадастровый номер 50:13:0060146:7319.	2 758 176,00
7. Водопроводная сеть	116 900,39

Конкурсный управляющий
ГУП МО Управление домами



Гресев Г.Г.