

Отчет об оценке №2017V97

Том 1

об определении рыночной и ликвидационной стоимостей имущества ООО «АГРО-БИМ», расположенного по адресу: Московская обл., Пушкинский р-н, г. Пушкино, Кудринское ш., д. 3

Заказчик:	ООО «АГРО-БИМ»
Исполнитель:	ООО «Оценочная компания»
Дата оценки:	28 августа 2017 г.
Дата составления отчета:	31 августа 2017 г.

Цель и задачи:

Определение рыночной и ликвидационной стоимостей имущества для целей реализации на торгах в рамках процедуры банкротства.



**Оценочная
КОМПАНИЯ**

консалтинговые услуги для бизнеса

Заключение об оценке рыночной и ликвидационной стоимостей

Основание проведения оценки: Договор №53/17 от 01 августа 2017 года, заключенный между ООО «АГРО-БИМ» в лице Конкурсного управляющего Алейниковой Л.Д., действующего на основании Определения Арбитражного суда Московской области от 13.02.2017 г. по делу №А41-107987/15, и ООО «Оценочная компания», в лице Генерального директора Карпова Д.В., действующего на основании Устава.

Заказчик: Конкурсный управляющий ООО «АГРО-БИМ»

Объект оценки: Имущество ООО «АГРО-БИМ», расположенное по адресу: Московская обл., Пушкинский р-н, г. Пушкино, Кудринское ш., д. 3, в составе:

№п/п	Наименование объекта, входящего в состав объекта оценки
1	Земельный участок, общая площадь 2254 кв.м., кад. №50:13:070213:25, категория: Земли населенных пунктов (ЗНП), ВРИ: Для размещения административного здания
2	Здание: административный корпус, общая площадь 835,6 кв.м., пом. 1- го этажа №1-29, 32, 33, пом. 2-го этажа №1-20, инв. №19513, лит. Б-Б2 (часть) в том числе:
2.1	<i>Здание: административный корпус, общая площадь 835,6 кв.м., пом. 1- го этажа №1-29, 32, 33, пом. 2-го этажа №1-20, инв. №19513, лит. Б-Б2 (часть)</i>
2.2	Подъемник ПП-16, инв. №155
2.3	Счетчик газа G-10, инв. №163 (факт. № б/н)
2.4	Счетчик Меркурий 230 ART 380В, инв. №142 (факт. № б/н)
2.5	Холод/установка UAK 1000CC, инв. №37 (факт. № б/н)
2.6	Холод/установка UAK 200CC, инв. №27 (факт. № б/н)
2.7	Холод/установка UAK 290 CC, инв. №80 (факт. № б/н)
2.8	Холод/установка UAK 400CC, инв. №26
2.9	Холодильная камера, инв. №179 (факт. № б/н)
2.10	Холодильный агрегат 100SC, инв. №18 (факт. № б/н)
2.11	Холодильный агрегат 180SC, инв. №3 (факт. № б/н)
2.12	Холодильный агрегат 300SC, инв. №2 (факт. № б/н)
2.13	Холодильный агрегат UAK 150SC, инв. №4 (факт. № б/н)
2.14	Холодильный агрегат SF2 229V40F, инв. №202
2.15	Компрессор H503 CC (холодильное оборуд.), инв. №116
2.16	Кондиционер LG S24LH, инв. №138 (факт. № б/н)
2.17	Кондиционер LG S24LH, инв. №141 (факт. № б/н)
2.18	Кондиционер GC/GU-S24HRI, инв. №203 (факт. № б/н)
2.19	Кондиционер GC/GU-S24HRI, инв. №204 (факт. № б/н)
2.20	Кондиционер GC/GU-S24HRI, инв. №205 (факт. № б/н)
2.21	Кондиционер General Climate, инв. №207 (факт. № б/н)
2.22	Кондиционер Panasonic CS-PA12DKD, инв. №69 (факт. № б/н)
2.23	Кондиционер Panasonic CS-PA7DKD, инв. №68 (факт. № б/н)
2.24	Кондиционер Panasonic CS-PA9DKD, инв. №67 (факт. № б/н)
2.25	Кондиционер Panasonic CS-PA9DKD с монтажом, инв. №109 (факт. № б/н)
2.26	Кондиционер Panasonic CS/CU-PA-12GKD, инв. №170 (факт. № б/н)
2.27	Котел газовый THERM DUO, инв. №161
2.28	Котел газовый THERM DUO, инв. №162
2.29	Вентилятор ВКР-5 1С 0,75/1000, инв. №79 (факт. № б/н)
2.30	Холодильное оборудование (камеры), инв. №219(факт. № б/н)
3	Газопровод среднего давления, ГРПШ-400/2, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 324,93 пм, инв. №223:066:101326, лит. Д
4	Шумозащитный забор, инв. №00000220
5	Мойка тары со станцией оборотного водоснабжения, инв. №00000221
6	Холодильный комплекс, инв. №00000217

Оцениваемые имущественные права: Право собственности.

Цель оценки: Определение рыночной и ликвидационной стоимостей имущества для целей реализации на торгах в рамках банкротства.

Вид стоимости: Рыночная, ликвидационная.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости): 28 августа 2017 года.

Оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки №1, 2, 3 (ФСО №1, ФСО № 2, ФСО №3), утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, 298, 299, Федерального стандарта оценки № 7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г., Федерального стандарта оценки № 10 (ФСО №10), утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 328 от 01.06.2015 г., и

других нормативных актов действующего законодательства РФ, Стандартами и правилами оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» - Свод стандартов оценки РОО ССО РОО — 2015, в части не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

Содержащиеся в настоящем отчёте выводы, основаны на информации, полученной в результате исследования состояния рынка на дату оценки, анализе количественных и качественных характеристик объекта оценки, а также на опыте и профессиональных знаниях оценщика.

Исходная информация, точное описание объекта оценки, расчет стоимости объекта оценки, копии документов, представлены в соответствующих разделах настоящего отчёта, отдельные части которого не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с его полным текстом, с учётом всех принятых допущений и ограничительных условий, на которых основывается оценка.

Информация для проведения оценки собиралась на основе данных регламентированных и открытых источников. Не включенные в Отчет рабочие материалы находятся у Исполнителя.

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату определения стоимости (дату оценки) 28.08.2017 г. с учетом допустимого округления, без учета НДС, составляет:

29 368 900 (Двадцать девять миллионов триста шестьдесят восемь тысяч девятьсот) рублей,

Итоговая величина ликвидационной стоимости Объекта оценки на дату определения стоимости (дату оценки) 28.08.2017 г. с учетом допустимого округления, без учета НДС, составляет:

20 017 470 (Двадцать миллионов семнадцать тысяч четыреста семьдесят) рублей

В том числе:

№п/п	Наименование объекта, входящего в состав объекта оценки	Рыночная стоимость, округленно, руб.	Диапазон рыночной стоимости, нижняя и верхняя границы (-/+25%), руб.		Ликвидационная стоимость Объектов оценки, округленно, руб., без учета НДС
1	Земельный участок, общая площадь 2254 кв.м., кад. №50:13:070213:25, категория: Земли населенных пунктов (ЗНП), ВРИ: Для размещения административного здания.	6 987 000	5 240 250	8 733 750	4 890 900
2	Здание: административный корпус, общая площадь 835,6 кв.м., пом. 1- го этажа №1-29, 32, 33, пом. 2-го этажа №1-20, инв. №19513, лит. Б-Б2 (часть) с учетом стоимости встроенного оборудования	17 026 000	12 769 500	21 282 500	11 769 250
	в том числе:	-	-	-	-
2.1	Здание: административный корпус, общая площадь 835,6 кв.м., пом. 1- го этажа №1-29, 32, 33, пом. 2-го этажа №1-20, инв. №19513, лит. Б-Б2 (часть)	15 536 500	11 652 375	19 420 625	10 875 550
2.2	Подъемник ПП-16, инв. №155	22 600	16 950	28 250	13 560
2.3	Счетчик газа G-10, инв. №163 (факт. № б/н)	1 700	1 275	2 125	1 020
2.4	Счетчик Меркурий 230 ART 380В, инв. №142 (факт. № б/н)	500	375	625	300
2.5	Холод/установка UAK 1000CC, инв. №37(факт. № б/н)	32 100	24 075	40 125	19 260
2.6	Холод/установка UAK 200CC, инв. №27 (факт. № б/н)	15 500	11 625	19 375	9 300
2.7	Холод/установка UAK 290 CC, инв. №80 (факт. № б/н)	19 500	14 625	24 375	11 700
2.8	Холод/установка UAK 400CC, инв. №26	30 100	22 575	37 625	18 060
2.9	Холодильная камера, инв. №179 (факт. № б/н)	42 500	31 875	53 125	25 500
2.10	Холодильный агрегат 100SC, инв. №18 (факт. № б/н)	12 500	9 375	15 625	7 500
2.11	Холодильный агрегат 180SC, инв. №3 (факт. № б/н)	12 700	9 525	15 875	7 620
2.12	Холодильный агрегат 300SC, инв. №2 (факт. № б/н)	15 600	11 700	19 500	9 360
2.13	Холодильный агрегат UAK 150SC, инв. №4 (факт. № б/н)	13 500	10 125	16 875	8 100
2.14	Холодильный агрегат SF2 229V40F, инв. №202	73 900	55 425	92 375	44 340
2.15	Компрессор H503 CC (холодильное оборуд.), инв. №116	14 600	10 950	18 250	8 760
2.16	Кондиционер LG S24LH, инв. №138 (факт. № б/н)	8 700	6 525	10 875	5 220

№п/п	Наименование объекта, входящего в состав объекта оценки	Рыночная стоимость, округленно, руб.	Диапазон стоимости, верхняя /+25%), руб.	рыночной нижней и границы (-	Ликвидационная стоимость Объектов оценки, округленно, руб., без учета НДС
2.17	Кондиционер LG S24LH, инв. №141 (факт. № б/н)	8 900	6 675	11 125	5 340
2.18	Кондиционер GC/GU-S24HRI, инв. №203 (факт. № б/н)	6 900	5 175	8 625	4 140
2.19	Кондиционер GC/GU-S24HRI, инв. №204 (факт. № б/н)	6 900	5 175	8 625	4 140
2.20	Кондиционер GC/GU-S24HRI, инв. №205 (факт. № б/н)	6 900	5 175	8 625	4 140
2.21	Кондиционер General Climate, инв. №207 (факт. № б/н)	4 200	3 150	5 250	2 520
2.22	Кондиционер Panasonic CS-PA12DKD, инв. №69 (факт. № б/н)	1 800	1 350	2 250	1 080
2.23	Кондиционер Panasonic CS-PA7DKD, инв. №68 (факт. № б/н)	1 400	1 050	1 750	840
2.24	Кондиционер Panasonic CS-PA9DKD, инв. №67 (факт. № б/н)	1 600	1 200	2 000	960
2.25	Кондиционер Panasonic CS-PA9DKD с монтажом, инв. №109 (факт. № б/н)	1 900	1 425	2 375	1 140
2.26	Кондиционер Panasonic CS/CU-PA-12GKD, инв. №170 (факт. № б/н)	3 100	2 325	3 875	1 860
2.27	Котел газовый THERM DUO, инв. №161	8 200	6 150	10 250	4 920
2.28	Котел газовый THERM DUO, инв. №162	8 200	6 150	10 250	4 920
2.29	Вентилятор ВКР-5 1С 0,75/1000, инв. №79 (факт. № б/н)	2 000	1 500	2 500	1 200
2.30	Холодильное оборудование (камеры), инв. №219(факт. № б/н)	1 111 500	833 625	1 389 375	666 900
3	Газопровод среднего давления, ГРПШ-400/2, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 324,93 пм, инв. №223:066:101326, лит. Д	793 800	595 350	992 250	555 660
4	Шумозащитный забор, инв. №00000220	550 400	412 800	688 000	385 280
5	Мойка тары со станцией оборотного водоснабжения, инв. №00000221	93 600	70 200	117 000	65 520
6	Холодильный комплекс, инв. №00000217	3 918 100	2 938 575	4 897 625	2 350 860
Итого:		29 368 900	22 026 675	36 711 125	20 017 470

Суждение оценщика о возможных границах интервала

Согласно ФСО 7, в отчете об оценке недвижимости, помимо итогового результата оценки, должно быть приведено суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Таблица 1. Варианты диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, %¹

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		Низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	Средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	Высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	Низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	Средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	Высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

Согласно требованиям Федерального стандарта оценки № 7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. и основываясь на собственном суждении и данных, приведённых в Таблице о возможных

¹ Источник информации: Каминский А.В., Ильин М.О., Лебединский В.И. и др. Экспертиза отчетов об оценке: Учебник – М.: Книжная Линия, 2014

границах интервала, в котором находится рыночная стоимость объекта оценки, Оценщиком принят интервал рыночной стоимости в диапазоне +/-25%.

Таким образом, **нижняя и верхняя границы диапазона**, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, суммарно с учетом допустимого округления, составляет:

**22 026 675 (Двадцать два миллиона двадцать шесть тысяч шестьсот семьдесят пять) рублей и
36 711 125 (Тридцать шесть миллионов семьсот одиннадцать тысяч сто двадцать пять) рублей
соответственно.**

С уважением,

Генеральный директор

ООО «Оценочная компания»

_____ / Карпов Д.В./

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	8
1.1. Основные факты и выводы.....	8
1.2. Задание на оценку.....	10
1.3. Сведения о заказчике отчета и специалистах, участвовавших в работе.....	11
1.4. Допущения, принятые оценщиком при проведении оценки.....	13
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	15
1.6. Вид определяемой стоимости.....	15
1.7. Основные этапы процесса оценки.....	16
1.8. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	17
1.9. Заявление о соответствии.....	20
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
2.1. Анализ прав на объект оценки, наличие обременений, количественные и качественные характеристики.....	21
2.2. Анализ местоположения.....	30
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ И ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ..	35
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта.....	35
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	37
3.3. Анализ фактических данных о ценах предложений.....	37
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	41
3.5. Мониторинг земель, землеустройство и территориальное планирование.....	42
3.6. Обзор рынка промышленных земельных участков Московского региона.....	43
3.7. Анализ рынка коммерческой недвижимости за 2 квартал 2017 года.....	49
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	52
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	54
5.1. Этапы проведения оценки.....	54
5.2. Методологические основы применения и выбор подходов.....	56
5.2.1. Методологические основы применения и выбор подходов к оценке зданий и сооружений.....	56
6. РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	64
6.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	64
6.1.1. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки №1 (земельного участка) в рамках сравнительного подхода.....	64
6.1.2. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки №2 (Здание) в рамках сравнительного подхода.....	76
6.1.2.1. Расчет рыночной стоимости встроенного оборудования.....	77
6.1.2.2. Расчет рыночной стоимости Здания с учетом стоимости встроенного оборудования.....	86
6.2. РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	101
6.2.1. ОПИСАНИЕ И ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	101
6.2.2. Определение потенциального валового дохода объекта оценки и рыночной величины ставки арендной платы.....	101
6.2.3. Выбор и описание объектов-аналогов.....	102
6.2.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА.....	123
6.2.5. Определение ставки капитализации.....	126
6.2.6. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках доходного дохода.....	133
6.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	134
6.3.1. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки №2 (здание).....	134
6.3.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №3 (Газопровод среднего давления, ГРПШ-400/2).....	138
6.3.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №4 (Шумозащитный забор, инв. №00000220).....	141
6.3.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №5 (Мойка тары со станцией оборотного водоснабжения, инв. №00000221).....	144
6.3.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №6 (Холодильный комплекс, инв. №00000217).....	145
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	149

8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	151
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	153
11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	156
12. ПРИЛОЖЕНИЯ	158
Приложение 1. Фотографии оцениваемых объектов.....	159
Приложение 2. Копии материалов по объектам-аналогам.....	217
Приложение 3. Копии документов Исполнителя и Оценщика	273

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание проведения оценки: Договор №53/17 от 01 августа 2017 года, заключенный между ООО «АГРО-БИМ» в лице Конкурсного управляющего Алейниковой Л.Д., действующего на основании Определения Арбитражного суда Московской области от 13.02.2017 г. по делу №А41-107987/15, и ООО «Оценочная компания», в лице Генерального директора Карпова Д.В., действующего на основании Устава.

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении подходов*

№п/п	Наименование объекта, входящего в состав объекта оценки	Рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб.	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, общая площадь 2254 кв.м., кад. №50:13:070213:25, категория: Земли населенных пунктов (ЗНП), ВРИ: Для размещения административного здания.	Не применялся	6 987 400	Не применялся	6 987 400
2	Здание: административный корпус, общая площадь 835,6 кв.м., пом. 1-го этажа №1-29, 32, 33, пом. 2-го этажа №1-20, инв. №19513, лит. Б-Б2 (часть) с учетом стоимости встроенного оборудования	16 851 236	17 982 542	15 925 268	17 025 968
3	Газопровод среднего давления, ГРПШ-400/2, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 324,93 пм, инв. №223:066:101326, лит. Д	793 805	Не применялся	Не применялся	793 805
4.	Шумозащитный забор, инв. №00000220	550 360	Не применялся	Не применялся	550 360
5	Мойка тары со станцией оборотного водоснабжения, инв. №00000221	93 625	Не применялся	Не применялся	93 625
6	Холодильный комплекс, инв. №00000217	3 918 110	Не применялся	Не применялся	3 918 110

* Обоснование применения подходов к оценке приведено в разделе 5.3 настоящего отчета.

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату определения стоимости (дату оценки) 28.08.2017 г. с учетом допустимого округления, без учета НДС, составляет:

29 368 900 (Двадцать девять миллионов триста шестьдесят восемь тысяч девятьсот) рублей,

Итоговая величина ликвидационной стоимости Объекта оценки на дату определения стоимости (дату оценки) 28.08.2017 г. с учетом допустимого округления, без учета НДС, составляет:

20 017 470 (Двадцать миллионов семнадцать тысяч четыреста семьдесят) рублей.

В том числе:

№п/п	Наименование объекта, входящего в состав объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, округленно, руб.	Ликвидационная стоимость Объектов оценки, округленно, руб., без учета НДС
1	Земельный участок, общая площадь 2254 кв.м., кад. №50:13:070213:25, категория: Земли населенных пунктов (ЗНП), ВРИ: Для размещения административного здания.	6 987 400	6 987 000	4 890 900
2	Здание: административный корпус, общая площадь 835,6 кв.м., пом. 1-го этажа №1-29, 32, 33, пом. 2-го этажа №1-20, инв. №19513, лит. Б-Б2 (часть) с учетом стоимости встроенного оборудования	17 025 968	17 026 000	11 769 250
	в том числе:			
2.1	Здание: административный корпус, общая площадь 835,6 кв.м., пом. 1-го этажа №1-29, 32, 33, пом. 2-го этажа №1-20, инв. №19513, лит. Б-Б2 (часть)	15 536 499	15 536 500	10 875 550
2.2	Подъемник ПП-16, инв. №155	22 553	22 600	13 560

№п/п	Наименование объекта, входящего в состав объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, округленно, руб.	Ликвидационная стоимость объектов оценки, округленно, руб., без учета НДС
2.3	Счетчик газа G-10, инв. №163 (факт. № б/н)	1 718	1 700	1 020
2.4	Счетчик Меркурий 230 ART 380В, инв. №142 (факт. № б/н)	450	500	300
2.5	Холод/установка UAK 1000CC, инв. №37 (факт. № б/н)	32 147	32 100	19 260
2.6	Холод/установка UAK 200CC, инв. №27 (факт. № б/н)	15 522	15 500	9 300
2.7	Холод/установка UAK 290 CC, инв. №80 (факт. № б/н)	19 454	19 500	11 700
2.8	Холод/установка UAK 400CC, инв. №26	30 141	30 100	18 060
2.9	Холодильная камера, инв. №179 (факт. № б/н)	42 479	42 500	25 500
2.10	Холодильный агрегат 100SC, инв. №18 (факт. № б/н)	12 531	12 500	7 500
2.11	Холодильный агрегат 180SC, инв. №3 (факт. № б/н)	12 656	12 700	7 620
2.12	Холодильный агрегат 300SC, инв. №2 (факт. № б/н)	15 596	15 600	9 360
2.13	Холодильный агрегат UAK 150SC, инв. №4 (факт. № б/н)	13 528	13 500	8 100
2.14	Холодильный агрегат SF2 229V40F, инв. №202	73 882	73 900	44 340
2.15	Компрессор H503 CC (холодильное оборуд.) , инв. №116	14 620	14 600	8 760
2.16	Кондиционер LG S24LH, инв. №138 (факт. № б/н)	8 703	8 700	5 220
2.17	Кондиционер LG S24LH, инв. №141 (факт. № б/н)	8 850	8 900	5 340
2.18	Кондиционер GC/GU-S24HRI, инв. №203 (факт. № б/н)	6 936	6 900	4 140
2.19	Кондиционер GC/GU-S24HRI, инв. №204 (факт. № б/н)	6 936	6 900	4 140
2.20	Кондиционер GC/GU-S24HRI, инв. №205 (факт. № б/н)	6 936	6 900	4 140
2.21	Кондиционер General Climate, инв. №207 (факт. № б/н)	4 194	4 200	2 520
2.22	Кондиционер Panasonic CS-PA12DKD, инв. №69 (факт. № б/н)	1 774	1 800	1 080
2.23	Кондиционер Panasonic CS-PA7DKD, инв. №68 (факт. № б/н)	1 395	1 400	840
2.24	Кондиционер Panasonic CS-PA9DKD, инв. №67 (факт. № б/н)	1 605	1 600	960
2.25	Кондиционер Panasonic CS-PA9DKD с монтажом, инв. №109 (факт. № б/н)	1 947	1 900	1 140
2.26	Кондиционер Panasonic CS/CU-PA-12GKD, инв. №170 (факт. № б/н)	3 091	3 100	1 860
2.27	Котел газовый THERM DUO, инв. №161	8 162	8 200	4 920
2.28	Котел газовый THERM DUO, инв. №162	8 162	8 200	4 920
2.29	Вентилятор ВКР-5 1С 0,75/1000, инв. №79 (факт. № б/н)	1 957	2 000	1 200
2.30	Холодильное оборудование (камеры) , инв. №219(факт. № б/н)	1 111 544	1 111 500	666 900
3	Газопровод среднего давления, ГРПШ-400/2, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 324,93 пм, инв. №223:066:101326, лит. Д	793 805	793 800	555 660
4	Шумозащитный забор, инв. №00000220	550 360	550 400	385 280
5	Мойка тары со станцией обратного водоснабжения, инв. №00000221	93 625	93 600	65 520
6	Холодильный комплекс, инв. №00000217	3 918 110	3 918 100	2 350 860
Итого:			29 368 900	20 017 470

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:

В рамках данного отчета производится определение рыночной стоимости Объекта оценки для целей реализации на торгах в рамках процедуры банкротства. Результаты оценки не могут быть использованы в иных целях.

Таблица 3. Информация о Специалистах, участвующих в проведении оценки

Специалисты, участвующие в проведении оценки	Степень участия
Оценщик ООО «Оценочная компания» Силантьева К.В.	Комплекс работ по расчёту стоимости и составление Отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки в полном объеме

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 4. Задание на оценку

Параметры	Описание, значения
Основание для отчета об оценке*	<p>Договор №52/17 от 01 августа 2017 года</p> <p>1. Земельный участок, общая площадь 2254 кв.м., кад. №50:13:070213:25, категория: Земли населенных пунктов (ЗНП), ВРИ: Для размещения административного здания.</p> <p>2. Здание: административный корпус, общая площадь 835,6 кв.м., пом. 1-го этажа №1-29, 32, 33, пом. 2-го этажа №1-20, инв. №19513, лит. Б-Б2 (часть)</p> <p>в том числе:</p> <p>2.1. Здание: административный корпус, общая площадь 835,6 кв.м., пом. 1-го этажа №1-29, 32, 33, пом. 2-го этажа №1-20, инв. №19513, лит. Б-Б2 (часть)</p> <p>2.2. Подъемник ПП-16, инв. №155</p> <p>2.3. Счетчик газа G-10, инв. №163 (факт. № б/н)</p> <p>2.4. Счетчик Меркурий 230 ART 380В, инв. №142 (факт. № б/н)</p> <p>2.5. Холод/установка UAK 1000CC, инв. №37 (факт. № б/н)</p> <p>2.6. Холод/установка UAK 200CC, инв. №27 (факт. № б/н)</p> <p>2.7. Холод/установка UAK 290 CC, инв. №80 (факт. № б/н)</p> <p>2.8. Холод/установка UAK 400CC, инв. №26</p> <p>2.9. Холодильная камера, инв. №179 (факт. № б/н)</p> <p>2.10. Холодильный агрегат 100SC, инв. №18 (факт. № б/н)</p> <p>2.11. Холодильный агрегат 180SC, инв. №3 (факт. № б/н)</p> <p>2.12. Холодильный агрегат 300SC, инв. №2 (факт. № б/н)</p> <p>2.13. Холодильный агрегат UAK 150SC, инв. №4 (факт. № б/н)</p> <p>2.14. Холодильный агрегат SF2 229V40F, инв. №202</p> <p>2.15. Компрессор H503 CC (холодильное оборуд.), инв. №116</p> <p>2.16. Кондиционер LG S24LH, инв. №138 (факт. № б/н)</p> <p>2.17. Кондиционер LG S24LH, инв. №141 (факт. № б/н)</p> <p>2.18. Кондиционер GC/GU-S24HRI, инв. №203 (факт. № б/н)</p> <p>2.19. Кондиционер GC/GU-S24HRI, инв. №204 (факт. № б/н)</p> <p>2.20. Кондиционер GC/GU-S24HRI, инв. №205 (факт. № б/н)</p> <p>2.21. Кондиционер General Climate, инв. №207 (факт. № б/н)</p> <p>2.22. Кондиционер Panasonic CS-PA12DKD, инв. №69 (факт. № б/н)</p> <p>2.23. Кондиционер Panasonic CS-PA7DKD, инв. №68 (факт. № б/н)</p> <p>2.24. Кондиционер Panasonic CS-PA9DKD, инв. №67 (факт. № б/н)</p> <p>2.25. Кондиционер Panasonic CS-PA9DKD с монтажом, инв. №109 (факт. № б/н)</p> <p>2.26. Кондиционер Panasonic CS/CU-PA-12GKD, инв. №170 (факт. № б/н)</p> <p>2.27. Котел газовый THERM DUO, инв. №161</p> <p>2.28. Котел газовый THERM DUO, инв. №162</p> <p>2.29. Вентилятор ВКР-5 1С 0,75/1000, инв. №79 (факт. № б/н)</p> <p>2.30. Холодильное оборудование (камеры) , инв. №219 (факт. № б/н)</p> <p>3. Газопровод среднего давления, ГРПШ-400/2, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 324,93 пм, инв. №223:066:101326, лит. Д</p> <p>4. Шумозащитный забор, инв. №00000220.</p> <p>5. Мойка тары со станцией оборотного водоснабжения, инв. №00000221</p> <p>6. Холодильный комплекс, инв. №00000217</p>
Объект оценки (состав, идентификационные характеристики)	
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности.
Ограничения прав на объект оценки, обязательства (обременения)	Ограничения и обременения на объект оценки приведены в Разделе 2.1
Характеристики объекта оценки (его оцениваемых частей)	Точное описание Объекта оценки с указанием ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики приведено в разделе 2 настоящего Отчета об оценке
Вид стоимости	Рыночная, ликвидационная.
Балансовая стоимость	Балансовая стоимость имущества, входящего в объект оценки, представлена в разделе 2 настоящего Отчета об оценке
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей имущества для целей реализации на торгах в рамках банкротства.
Предполагаемое использование	Для целей реализации на торгах в рамках банкротства.

Параметры	Описание, значения
результатов оценки	
Дата оценки	28.08.2017 г.
Дата осмотра	11.08.2017 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки	Особенности отсутствуют
Порядок и сроки предоставления необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые материалы и информация предоставлены заказчиком до проведения оценки
Привлекаемые отраслевые эксперты	Не привлекались
Срок проведения оценки	01.08.2017 г. – 31.08.2017 г.
Допущения, на которых основывается оценка	Основные допущения и ограничения, на которых основывается проведенная оценка, отражены в разделе 1.4. настоящего Отчета. Дополнительные допущения, сделанные Оценщиком в ходе проведения тех или иных расчетных процедур, указаны в соответствующих разделах настоящего Отчета.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Отчет может быть использован только для целей реализации на торгах в рамках процедуры банкротства.
Результат оценки	Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки. Дополнительно Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

*Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОТЧЕТА И СПЕЦИАЛИСТАХ, УЧАСТВОВАВШИХ В РАБОТЕ

Сведения о Заказчике оценки

Таблица 5. Сведения о Заказчике оценки

Реквизиты	Описание
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «АГРО-БИМ»
Сокращенное наименование	ООО «АГРО-БИМ»
Юридический адрес	141206, обл. Московская, район Пушкинский, город Пушкино, ул. Шоссе Кудринское, д. 3
ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2165038089346, 28.02.2016 г.
ОГРН / дата регистрации	1025004909588, дата присвоения ОГРН - 11.10.2002 г.
ИНН / КПП	5038034992/503801001

Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудовых договоров.

Таблица 6. Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудовых договоров

Реквизиты	Описание
ФИО	Силантьева (Лаптева) Ксения Викторовна
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков	Действительный член Общероссийской общественной организации «Российское общество Оценщиков» Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков Общероссийской общественной организации «Российское общество Оценщиков», рег. №009685 от 02.11.2015, выданное 22.07.2016 года.
Выписка из реестра	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» АА-I №001132 в ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет». Регистрационный номер №Д-367/15. Дата выдачи: 30 июня 2015 г.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Свидетельство №6937 о присвоении квалификации «Сметчик» в НОУ «Городской центр дополнительного профессионального образования» от 23 августа 2013 года.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Гражданская ответственность застрахована на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Страховой полис: № 022-073-000381/16 выдан страховой компанией ООО «Абсолют Страхование», период страхования с 10 октября 2016г. по 09 октября 2017г.

Реквизиты	Описание
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2015 г.
Информация о трудовом договоре Оценщика	Трудовой договор №42 от 02 февраля 2015 г.
Адрес местонахождения Оценщика	Адрес местонахождения Оценщика соответствует адресу Исполнителя, с которым у Оценщика заключен трудовой договор.
Привлекаемые организации и специалисты	Не привлекались
Номер контактного телефона	+7 499 709 87 03, доб. 6657
Почтовый адрес	РФ, 123001, г. Москва, ул. Малая Бронная, д.48
Адрес электронной почты	Lapteva@ocenchnaya.com
Сведения о независимости оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика; лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с Заказчиком в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете

Сведения о юридическом лице, с которым у оценщика заключен трудовой договор (об Исполнителе)

Таблица 7. Сведения о юридическом лице, с которым у оценщика заключен трудовой договор

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания»
Юридический адрес:	123001, ул. Малая Бронная, д.48
Почтовый адрес	123001, ул. Малая Бронная, д.48
ИНН/ КПП	7710556363/ 771001001
Р/Счет	40702810138120010108 в ПАО Сбербанк
К/Счет	30101810400000000225
БИК	044525225
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности по оценочной деятельности	Гражданская ответственность Исполнителя застрахована на сумму 100.000.000,00 (сто миллионов) рублей, Страховой полис: № 022-073-000282/16 выдан ООО Страховая компания «Абсолют Страхование», период страхования с 01 сентября 2016 года по 31 августа 2017 года.
Соответствие ООО «Оценочная компания» требованиям ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ	Соответствует
ОГРН	1047796671691
Дата присвоения ОГРН	09.09.2004 г.
Место нахождения архива	Российская Федерация, г. Москва, 3-й проезд Марьиной рощи, д.40 стр. 1
Контактная информация	Тел. +7 (495) 780-2329, факс +7 (495) 604-44-19 Исполнитель не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.
Сведения о независимости юридического лица	Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете

1.4. Допущения, принятые оценщиком при проведении оценки

- ✚ Допущения, используемые при проведении оценки, согласованы всеми сторонами договора.
- ✚ Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- ✚ Оценщик исходит из того, что сведения, полученные от Заказчика и открытых источников информации, заслуживают доверия. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
- ✚ Оценщик самостоятельно провел анализ исходной информации, а полученные им выводы и заключения действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем разделе.
- ✚ Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
- ✚ Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой величины рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами настоящего Отчета об оценке.
- ✚ В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало давления на исполнителя, подписавшего настоящий Отчет.
- ✚ Оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки №1, 2, 3 (ФСО №1, ФСО № 2, ФСО №3), утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, 298, 299, Федерального стандарта оценки № 7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г., Федерального стандарта оценки № 10 (ФСО №10), утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 328 от 01.06.2015 г., и других нормативных актов действующего законодательства РФ, Стандартами и правилами оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» - Свод стандартов оценки РОО ССО РОО — 2015, в части не противоречащей Федеральным стандартам оценки.
- ✚ В процессе подготовки настоящего Отчета Оценщик исходил из достоверности представленных Заказчиком документов, необходимых для выполнения данной работы. Специальная юридическая экспертиза документов, в процессе оценки не проводилась. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, за исключением оговоренных в Отчете. Экономические и технические характеристики объекта оценки, используемые в процессе подготовки Отчета, брались на основе информации предоставленной Заказчиком. Оценщик принимает предоставляемую Заказчиком информацию об объекте как есть, не проводит ее проверки и не несет ответственности за ее достоверность.
- ✚ Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться, как его собственные утверждения.
- ✚ При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, как путем технических испытаний или лабораторных исследований, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- ✚ В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений/обременении (помимо указанных в тексте отчета), а также экологического загрязнения, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
- ✚ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной стоимости, указанной в Отчете.
- ✚ Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по оценке.
- ✚ Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения

социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на рыночную и ликвидационную стоимость оцениваемого объекта в будущем.

✚ От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме, как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

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

✚ В соответствии с правоустанавливающими документами имеется ограничение (обременение) права на часть объектов: ипотека. При расчете рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки это условие не учитывалось.

✚ Настоящий Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части Отчета не могут являться самостоятельными документами. Выдержки из Отчета или сам Отчет не могут копироваться без ссылки на данный Отчет.

✚ Расчетные процедуры по определению рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки проводились с помощью программного продукта MS Excel. Округление осуществлялось на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих.

✚ Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки. Дополнительно Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость. Значения границ вышеуказанного интервала определены Оценщиком в рамках данного отчета на основании данных издания «Экспертиза отчетов об оценке»²

✚ В соответствии с положениями ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 29.12.2014) не признаются объектом налогообложения: операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), (пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ).

✚ Ограничения и пределы применения полученного результата: определение рыночной и ликвидационной стоимостей Объекта оценки для целей реализации на торгах в рамках процедуры банкротства.

✚ Технические характеристики оцениваемых объектов приняты в рамках настоящего Отчета в соответствии с документами, предоставленными Заказчиком, а также на основании визуального осмотра Оценщиком имущества, входящего в состав Объекта оценки.

² Источник информации: Каминский А.В., Ильин М.О., Лебединский В.И. и др. Экспертиза отчетов об оценке: Учебник – М.: Книжная Линия, 2014

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Таблица 8. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Параметры	Описание, значения
Применяемые стандарты и правила оценочной деятельности	Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.
	Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.
	Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.
	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.
	Федеральный стандарт оценки № 10 (ФСО №10), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 328 от 01.06.2015 г.
	Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» - Свод стандартов оценки РОО ССО РОО — 2015 (место нахождения по адресу: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5.) в части не противоречащей Федеральным стандартам.
	Федеральным стандартом оценки №12 «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО №12), утвержденным Приказом МЭРТ РФ № 721 от 17.11.2016 г.

1.6. Вид ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

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

- ✚ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- ✚ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- ✚ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- ✚ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- ✚ платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей. Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя. Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки. Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

При определении рыночной стоимости объекта оценки Оценщик предполагал, что объект оценки будет реализован в том виде и при том сложившемся функциональном использовании, которое сложилось на дату оценки. Таким образом, неявно подразумевается, что оценке подлежит рыночная стоимость при существующем использовании, которая определяется как рыночная стоимость имущества, основанная на продолжении его существующего использования при предположении, что в таком виде оно может быть продано на открытом рынке при соблюдении всех остальных условий, содержащихся в определении рыночной стоимости, независимо от того, является ли существующее использование имущества наиболее эффективным или нет.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО №2) № 298 от 20.05.2015 г. «...Ликвидационная стоимость - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в

условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным».

1.7. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Таблица 9. План проведения оценки

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

Таблица 10. Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него.	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей Объекта оценки, права на который оцениваются.	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объект оценки, права на который оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено
Установление данных об имуществе, не являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе Объекта оценки, права на который оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта), учитываемые как отдельные инвентарные единицы бухгалтерского учета либо учета в иных регистрах).	Проведено
Сопоставление земельного участка и оцениваемого имущества	Установление принадлежности (расположения) оцениваемого имущества конкретному земельному участку на основании плана (ов) земельного (ых) участка (ов) (ситуационного, кадастрового).	Проведено
Сбор сведений о расходах	Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании справки Собственника объекта и/или иных документов (балансов, оборотно-сальдовых ведомостей и т.п.).	Данные Заказчиком не предоставлены.

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

В следующей таблице представлены документы, используемые оценщиком при проведении оценки объекта оценки, с указанием источников их получения.

Таблица 11. Перечень документов, используемых оценщиком при проведении оценки объекта оценки

№ п/п	Наименование документа	Вид документа	Источник информации	Количество страниц
1	Инвентаризационная опись основных средств на земельный участок номер 3/ОС от 31.05.2017 г.	Оригинал	Заказчик	3
2	Свидетельство о государственной регистрации права, серия 50 АЖ №155535 от 25.05.2004 г.	Копия	Заказчик	1
3	Кадастровый паспорт земельного участка №5013/212/10-0241 от 07.12.2010 г.	Копия	Заказчик	3
4	Инвентаризационная опись основных средств на здание номер 4/ОС от 31.05.2017	Оригинал	Заказчик	3
5	Свидетельство о государственной регистрации права, серия 50 АД №342357 от 28.01.2003 г.	Копия	Заказчик	1
6	Технический паспорт на административный и производственный корпус от 14.01.2002 г.	Оригинал	Заказчик	18
7	Инвентаризационная опись основных средств на сооружения номер 2/ОС от 31.05.2017 г.	Оригинал	Заказчик	3
8	Свидетельство о государственной регистрации права, серия 50 - HBN 102853 от 24.12.2007 г.	Копия	Заказчик	1
9	Акт приемки законченного строительством объекта газораспределительной системы от 23.04.2007 г.	Оригинал	Заказчик	2
10	Инвентарная карточка учета объекта основных средств 00000220 от 17.12.2013	Оригинал	Заказчик	2
11	Акт о приеме -передаче здания (сооружения) 00000015 от 17.12.2013 г.	Оригинал	Заказчик	3
12	Договор №14-2013 на выполнение работ по строительству мойки тары со станцией оборотного водоснабжения от 22.04.2013 г.	Копия	Заказчик	15
13	Инвентаризационная опись основных средств № 1/ОС от 31.05.2017г.	Оригинал	Заказчик	7
14	Инвентарная карточка № 2 от 15.01.2004г.	Оригинал	Заказчик	2
15	Инвентарная карточка № 3 от 15.01.2004г.	Оригинал	Заказчик	2
16	Инвентарная карточка № 4 от 15.01.2004г.	Оригинал	Заказчик	2
17	Инвентарная карточка № 18 от 15.01.2004г.	Оригинал	Заказчик	2
18	Инвентарная карточка № 26 от 15.11.2004г.	Оригинал	Заказчик	2
19	Инвентарная карточка № 27 от 15.11.2004г.	Оригинал	Заказчик	2
20	Инвентарная карточка № 37 от 31.01.2005г.	Оригинал	Заказчик	2
21	Инвентарная карточка № 67 от 16.06.2005г.	Копия	Заказчик	2
22	Инвентарная карточка № 68 от 16.06.2005г.	Копия	Заказчик	2
23	Инвентарная карточка № 69 от 16.06.2005г.	Копия	Заказчик	2
24	Инвентарная карточка № 79 от 07.09.2005г.	Копия	Заказчик	2
25	Инвентарная карточка № 80 от 15.09.2005г.	Оригинал	Заказчик	2
26	Инвентарная карточка № 109 от 18.07.2006г.	Оригинал	Заказчик	2
27	Инвентарная карточка № 116 от 24.08.2006г.	Оригинал	Заказчик	2
28	Инвентарная карточка № 138 от 30.07.2007г.	Оригинал	Заказчик	2
29	Инвентарная карточка № 141 от 04.09.2007г.	Оригинал	Заказчик	2
30	Инвентарная карточка № 142 от 14.09.2007г.	Оригинал	Заказчик	2
31	Инвентарная карточка № 155 от 24.12.2007г.	Оригинал	Заказчик	2
32	Инвентарная карточка № 161 от 26.02.2008г.	Оригинал	Заказчик	2
33	Инвентарная карточка № 162 от 26.02.2008г.	Оригинал	Заказчик	2
34	Инвентарная карточка № 163 от 26.02.2008г.	Оригинал	Заказчик	2
35	Инвентарная карточка № 170 от 01.08.2008г.	Копия	Заказчик	2
36	Инвентарная карточка № 179 от 11.01.2009г.	Оригинал	Заказчик	2
37	Инвентарная карточка № 202 от 20.07.2010г.	Оригинал	Заказчик	2
38	Инвентарная карточка № 219 от 17.12.2013г.	Оригинал	Заказчик	2
39	Акт проверки залога от 31.05. 2017 по Договору залога движимого имущества № 11-2-Z/2013 от 26.04.2013 г.	Оригинал	Заказчик	3
40	Акт проверки залога от 31.05. 2017 по Договору залога движимого имущества № 11-3-Z/2014 от 15.04.2014 г.	Оригинал	Заказчик	2
41	Приложение № 1 к Договору залога движимого имущества № 11-2-Z/2013 от 26.04.2013 г.	Копия	Заказчик	2
42	Приложение № 1 к Договору залога движимого имущества № 11-3-Z/2014 от 15.04.2014 г.	Копия	Заказчик	5
43	Справка о перечне предоставляемых документов	Оригинал	Заказчик	1
Итого:				125

В следующей таблице представлены документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Таблица 12. Перечень документов, используемых оценщиком для установления качественных характеристик объекта оценки.

№ п/п	Наименование документа	Вид документа	Источник информации	Количество страниц
1	Инвентаризационная опись основных средств на земельный участок номер 3/ОС от 31.05.2017 г.	Оригинал	Заказчик	3
2	Свидетельство о государственной регистрации права, серия 50 АЖ №155535 от 25.05.2004 г.	Копия	Заказчик	1
3	Кадастровый паспорт земельного участка №5013/212/10-0241 от 07.12.2010 г.	Копия	Заказчик	3
4	Инвентаризационная опись основных средств на здание номер 4/ОС от 31.05.2017	Оригинал	Заказчик	3
5	Свидетельство о государственной регистрации права, серия 50 АД №342357 от 28.01.2003 г.	Копия	Заказчик	1
6	Технический паспорт на административный и производственный корпус от 14.01.2002 г.	Оригинал	Заказчик	18
7	Инвентаризационная опись основных средств на сооружения номер 2/ОС от 31.05.2017 г.	Оригинал	Заказчик	3
8	Свидетельство о государственной регистрации права, серия 50 - HBN 102853 от 24.12.2007 г.	Копия	Заказчик	1
9	Акт приемки законченного строительством объекта газораспределительной системы от 23.04.2007 г.	Оригинал	Заказчик	2
10	Инвентарная карточка учета объекта основных средств 00000220 от 17.12.2013	Оригинал	Заказчик	2
11	Акт о приеме -передаче здания (сооружения) 00000015 от 17.12.2013 г.	Оригинал	Заказчик	3
12	Договор №14-2013 на выполнение работ по строительству мойки тары со станцией оборотного водоснабжения от 22.04.2013 г.	Копия	Заказчик	15
13	Инвентаризационная опись основных средств № 1/ОС от 31.05.2017г.	Оригинал	Заказчик	7
14	Инвентарная карточка № 2 от 15.01.2004г.	Оригинал	Заказчик	2
15	Инвентарная карточка № 3 от 15.01.2004г.	Оригинал	Заказчик	2
16	Инвентарная карточка № 4 от 15.01.2004г.	Оригинал	Заказчик	2
17	Инвентарная карточка № 18 от 15.01.2004г.	Оригинал	Заказчик	2
18	Инвентарная карточка № 26 от 15.11.2004г.	Оригинал	Заказчик	2
19	Инвентарная карточка № 27 от 15.11.2004г.	Оригинал	Заказчик	2
20	Инвентарная карточка № 37 от 31.01.2005г.	Оригинал	Заказчик	2
21	Инвентарная карточка № 67 от 16.06.2005г.	Копия	Заказчик	2
22	Инвентарная карточка № 68 от 16.06.2005г.	Копия	Заказчик	2
23	Инвентарная карточка № 69 от 16.06.2005г.	Копия	Заказчик	2
24	Инвентарная карточка № 79 от 07.09.2005г.	Копия	Заказчик	2
25	Инвентарная карточка № 80 от 15.09.2005г.	Оригинал	Заказчик	2
26	Инвентарная карточка № 109 от 18.07.2006г.	Оригинал	Заказчик	2
27	Инвентарная карточка № 116 от 24.08.2006г.	Оригинал	Заказчик	2
28	Инвентарная карточка № 138 от 30.07.2007г.	Оригинал	Заказчик	2
29	Инвентарная карточка № 141 от 04.09.2007г.	Оригинал	Заказчик	2
30	Инвентарная карточка № 142 от 14.09.2007г.	Оригинал	Заказчик	2
31	Инвентарная карточка № 155 от 24.12.2007г.	Оригинал	Заказчик	2
32	Инвентарная карточка № 161 от 26.02.2008г.	Оригинал	Заказчик	2
33	Инвентарная карточка № 162 от 26.02.2008г.	Оригинал	Заказчик	2
34	Инвентарная карточка № 163 от 26.02.2008г.	Оригинал	Заказчик	2
35	Инвентарная карточка № 170 от 01.08.2008г.	Копия	Заказчик	2
36	Инвентарная карточка № 179 от 11.01.2009г.	Оригинал	Заказчик	2
37	Инвентарная карточка № 202 от 20.07.2010г.	Оригинал	Заказчик	2
38	Инвентарная карточка № 219 от 17.12.2013г.	Оригинал	Заказчик	2
39	Акт проверки залога от 31.05. 2017 по Договору залога движимого имущества № 11-2-Z/2013 от 26.04.2013 г.	Оригинал	Заказчик	3
40	Акт проверки залога от 31.05. 2017 по Договору залога движимого имущества № 11-3-Z/2014 от 15.04.2014 г.	Оригинал	Заказчик	2
41	Приложение № 1 к Договору залога движимого имущества № 11-2-Z/2013 от 26.04.2013 г.	Копия	Заказчик	2
42	Приложение № 1 к Договору залога движимого имущества № 11-3-Z/2014 от 15.04.2014 г.	Копия	Заказчик	5
Итого:				124

В соответствии с ФСО №3 (II, п. 5): «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- ✚ в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- ✚ информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- ✚ содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

При выполнении анализа, расчетов, принятии допущений Оценщик руководствовался данными принципами.

Наименование	Значение
Анализ достоверности предоставленных для оценки документов	Доказательство достоверности информации, указанной в документах, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (раздел 1.8 данного отчета), возлагается на Заказчика
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получена исчерпывающая информация о виде и объеме прав на оцениваемый объект недвижимости, содержащаяся в документах. Документы подтверждают существующие права на объект недвижимости (копии приложены в Приложении к настоящему отчету).
Сопоставление данных об Объекте оценки	Оценщиком установлено соответствие количественных и качественных характеристик оцениваемых объектов, параметрам, отраженным в представленных документах. Все дальнейшие расчеты будут проведены в соответствии с данными – характеристиками объектов, указанными в правоустанавливающих документах, документах технической инвентаризации.
Установление данных об обременении на Объект оценки	В отчете оцениваемая собственность рассматривается как свободная от каких-либо обременений или ограничений

На основании вышеизложенного, Оценщик пришел к заключению о достоверности, полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки.

Для обеспечения достоверности информации об использованных в рамках отчета объектах-аналогах и другой рыночной информации Оценщик проанализировал все доступные данные по рынкам недвижимости в Московской обл., в Пушкинском районе.

1.9. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Отчет выполнен в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО 1, 2, 3, 7, 10), а также стандартами и правилами саморегулируемой организации, членами которой является Оценщик.
2. В отношении Объекта оценки, являющегося предметом настоящего Отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеют никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами Объекта оценки или намеревающимся совершить с ним сделку.
3. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объекта оценки или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой определенной стоимости, с достижением оговоренных результатов или с какими-то иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему Отчету и заключенному договору.
4. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
5. Приведенные анализы, мнения и выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном Отчете допущений и ограничивающих условий, и являются персональным, непредвзятым анализом, мнениями и выводами.
6. Специалисты ООО «Оценочная компания» являются профессиональными Оценщиками, обладающими необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими сертификатами, а также имеющими достаточные знания рынка и опыт для проведения данной оценки.
7. Ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный Отчет, не оказывали профессионального содействия Оценщику.
8. Профессиональная ответственность Оценщиков, принимавших участие в настоящей оценке, застрахована.

В соответствии с практикой компании ООО «Оценочная компания» уведомляем, что данный Отчет является конфиденциальным и предназначается только для целей, указанных в задании на оценку.

Мы не являемся ответственными перед третьей стороной, вследствие чего, информация, представленная в данном Отчете, ее часть, ссылки на нее или на Отчет, не могут быть опубликованы в любом виде или разглашены третьей стороне без нашего предварительного письменного согласия.

Оценщик, член РОО

_____ Силантьева К.В.

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

2.1. АНАЛИЗ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, НАЛИЧИЕ ОБРЕМЕНЕНИЙ, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Ниже в таблицах представлена информация о правоустанавливающих (правоподтверждающих) документах на оцениваемые объекты, наличии обременений (ограничений) данных прав, а также количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов.

Ниже представлено описание прав и характеристик по **объекту оценки №1 (Земельный участок, общая площадь 2254 кв.м., кад. №50:13:070213:25, категория: Земли населенных пунктов (ЗНП), ВРИ: Для размещения административного здания)**.

Таблица 13. Анализ прав на объект оценки №1 (земельный участок)*

Показатель	Значение
Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Земельный участок, общая площадь 2254 кв.м., кад. №50:13:070213:25, категория: Земли населенных пунктов (ЗНП), ВРИ: Для размещения административного здания, Адрес (местоположение) объекта: Московская обл., Пушкинский р-н, г. Пушкино, Кудринское ш., д. 3
Имущественные права на объект (вид права)	Собственность
Субъект права	ООО "АГРО - БИМ" ³
Существующие ограничения (обременения) права ^{***}	№ 50-50-13/045/2014-589 от 31.03.2014 (Ипотека)
Правоподтверждающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права, серия 50 АЖ №155535 от 25.05.2004 г.
Инвентарный номер	00000020
Балансовая стоимость ^{**}	805 629,19
Кадастровый номер	50:13:070213:25
Кадастровая стоимость, руб. ^{***}	9 258 507,86
Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС), руб./кв.м, ^{***}	4 107,59

* согласно приведенным в разделе 1.8 документам по Объекту оценки, а также другим данным, предоставленным Заказчиком, информации по объектам, полученной Оценщиком из открытых интернет-источников.

** согласно Инвентаризационной описи основных средств на земельный участок номер 3/ОС от 31.05.2017 г.

*** согласно данным Росреестра - на основании материалов интернет-сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://rosreestr.ru/site/>)

³ Реквизиты ООО «АГРО-БИМ»: ОГРН / дата присвоения - 1025004909588, дата присвоения ОГРН - 11.10.2002 г., ИНН / КПП - 5038034992 /503801001

Рисунок 1. Данные Росреестра по Объекту оценки (земельный участок)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

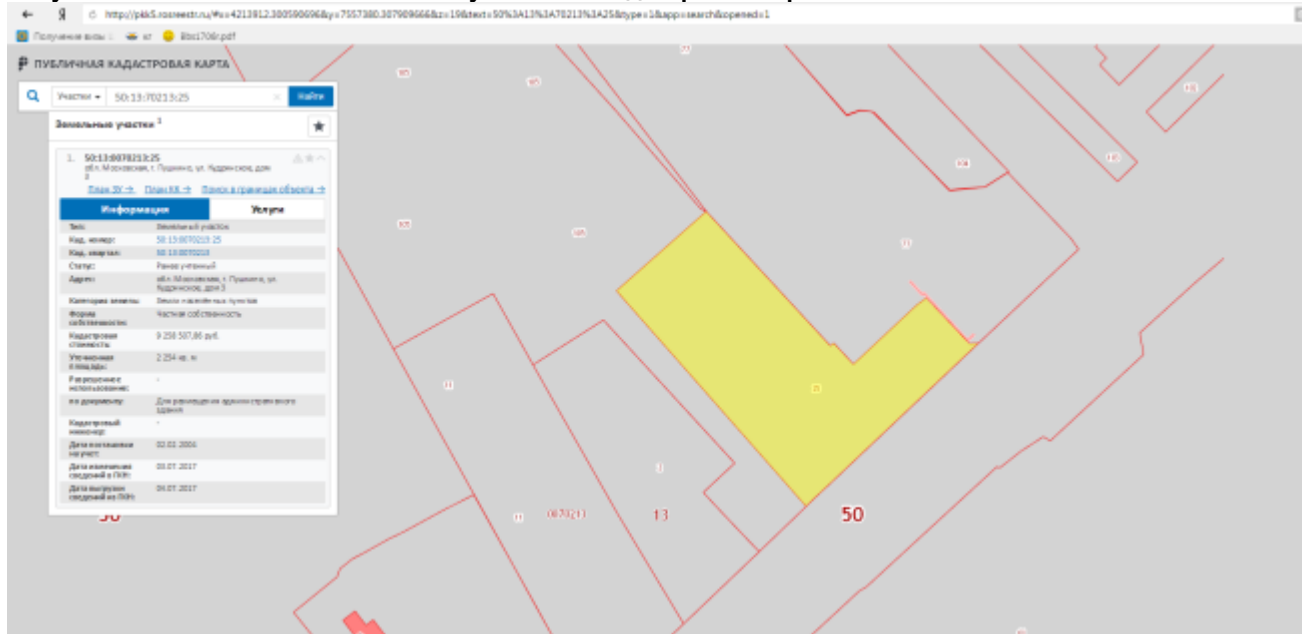
Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	50:13:0070213:25
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	02.02.2004
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	
Площадь:	2254
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	9258507,86
Дата определения стоимости:	01.01.2013
Дата внесения стоимости:	09.12.2013
Дата утверждения стоимости:	29.11.2013
Адрес (местоположение):	обл. Московская, г. Пушкино, ул. Кудринское, дом 3
Дата обновления информации:	04.07.2017
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 50-01/13-20/2004-236 от 25.05.2004 (Собственность)	№ 50-50-13/045/2014-589 от 31.03.2014 (Ипотека) № 50-50-13/026/2013-145 от 02.04.2013 (Ипотека) № 50-50-13/037/2013-083 от 22.05.2013 (Ипотека)
Особые отметки	
Сведения об использовании земель имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с видом использования земель [Для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий].	
Найти объект на публичной кадастровой карте	

Таблица 14. Анализ характеристик по объекту оценки №1 (земельный участок)

Показатель	Значение
Количественные и качественные характеристики оцениваемого земельного участка	
Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Земельный участок, общая площадь 2 254 кв.м., кад. №50:13:070213:25, категория: Земли населенных пунктов (ЗНП), ВРИ: Для размещения административного здания, Адрес (местоположение) объекта: Московская обл., Пушкинский р-н, г. Пушкино, Кудринское ш., д. 3
Кадастровый номер	50:13:070213:25
Адрес (местоположение) объекта	Московская обл., Пушкинский р-н, г. Пушкино, Кудринское ш., д. 3
Площадь, кв.м	2 254
Площадь, га	0,2254
Категория земель	Земли населенных пунктов (ЗНП)
Вид разрешенного использования по правоустанавливающему документу	Для размещения административного здания
Текущее использование	Под размещение производственно-административного здания
Наличие построек (здания, строения, сооружения)	Имеется
Подъезд к объекту на автомобильном транспорте	К объекту оценки подходит асфальтированная дорога, подъезд и заезд на участок возможен без ограничений
Наличие освещения	Имеется
Наличие ограждения	Имеется
Наличие коммуникаций	Водоснабжение, электроснабжение, газопровод, канализация
Форма участка	Фигура правильной формы
Износ	Земельный участок не подвергаются износу и устареванию
Характеристика местоположения Объекта оценки	
Адрес (местонахождение)	Московская обл., Пушкинский р-н, г. Пушкино, Кудринское ш., д. 3
Расположение относительно "красной линии"	Районеры с развитой промышленностью Расположен в непосредственной близости от "красной линии"

Показатель	Значение
Характеристика транспортной доступности	Местоположение объекта характеризуется хорошей транспортной доступностью. Подъезд к объекту оценки, возможен с Кудринского шоссе.
Плотность и тип окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Объект оценки находится в зоне преимущественно производственно-складской застройки.

Рисунок 2. Расположение земельного участка на кадастровой карте



Источник: online-портал услуг «Публичная кадастровая карта» <http://pkk5.rosreestr.ru/PortalOnline/>

- Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость – отсутствуют;

Ниже представлено описание прав и характеристик по **объекту оценки №2** (Здание: административный корпус, общая площадь 835,6 кв.м., пом. 1-го этажа №1-29, 32, 33, пом. 2-го этажа №1-20, инв. №19513, лит. Б-Б2 (часть)).

Таблица 15. Анализ прав на объект оценки №2 (здание)*

Показатель	Значение
Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Здание: административный корпус, общая площадь 835,6 кв.м., пом. 1-го этажа №1-29, 32, 33, пом. 2-го этажа №1-20, инв. №19513, лит. Б-Б2 (часть)
Вид права	Собственность
Субъект права	ООО "АГРО - БИМ" ⁴
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрированы
Правоподтверждающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права, серия 50 АД №342357 от 28.01.2003 г.
Кадастровый номер	50:13:01:01696:001
Инвентарный номер	00000001
Балансовая стоимость, руб.**	4 797 903,96

* согласно приведенным в разделе 1.8 документам по Объекту оценки.

** согласно Инвентаризационной описи основных средств 4/ОС от 31.05.2017 г.

⁴ Реквизиты ООО «АГРО-БИМ»: ОГРН / дата присвоения - 1025004909588, дата присвоения ОГРН - 11.10.2002 г., ИНН / КПП - 5038034992 /503801001

Таблица 16. Анализ характеристик по объекту оценки №2 (здание)*

Показатель	Значение
Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Здание: административный корпус, общая площадь 835,6 кв.м., пом. 1-го этажа №1-29, 32, 33, пом. 2-го этажа №1-20, инв. №19513, лит. Б-Б2 (часть)
Тип	Здание (ОСЗ)
Адрес	Московская обл., Пушкинский р-н, г. Пушкино, Кудринское ш., д. 3
Расположение относительно красной линии	Расположен в непосредственной близости от "красной линии"
Площадь, кв.м	835,60
Административно-офисная часть	413,6
Производственно-складская часть	422,00
Этажность здания	2
Назначение	Производственно-административное. 1 этаж - производственно-торговое (производство мясных изделий, упаковка, фасовка, разделка, переработка). 2 этаж - административные помещения.
Текущее использование	Сдача помещений в аренду
Год постройки	1983
Износ, % ⁵	42,50%
Объем здания, куб. м.	2 484 куб.м.
Балансовая стоимость, руб.**	4 797 903,96
Материал стен	Железобетонные панели, частично кирпич, отделка сайдингом.
Фундамент	Железобетонные блоки
Крыша	Совмещенная, мягкая, рулонная.
Физическое состояние здания	Удовлетворительное
Уровень отделки помещения	Удовлетворительное
Инженерные коммуникации	Отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, гор. водоснабжение, газ, радио, телефон.

* согласно приведенным в разделе 1.8 документам по Объекту оценки, а также визуальному осмотру Оценщиком.

** согласно Инвентаризационной описи основных средств № 4/ОС от 31.05.2017 г.

Ниже представлено описание встроенного оборудования в Здании: административном корпусе, общая площадь 835,6 кв.м., пом. 1-го этажа №1-29, 32, 33, пом. 2-го этажа №1-20, инв. №19513, лит. Б-Б2 (часть):

⁵ Расчет представлен в разделе 6.3.1. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода.

Таблица 17. Анализ прав и характеристик по объекту оценки №2 (встроенное оборудование в Здании)***

№ п/п	Наименование	Инвентарный номер	Информация о залоге	Данные, установленные на осмотре	Физ. износ, %*	№ инв. карточки	Дата принятия на бух. учет / год выпуска**	Балансовая стоимость, руб.
1	Подъемник ПП-16	155	Находится в залоге у ПАО "Банк Возрождение" по Договору залога движимого имущества № 11-2-Z/2013 от 26.04.2013 г.	маленький лифт для подъема 1-го рабочего с продукцией на 2-ой этаж	76%	155	24.12.2007	232 338,99
2	Счетчик газа G-10 с	163 (факт. № б/н)	-	Изготовитель Elster, модель BK-G10	86%	163	26.02.2008	707,20
3	Счетчик Меркурий 230 ART 380В	142 (факт. № б/н)	-	Монтирован на улице	87%	142	14.09.2007	16 684,75
4	Холод/установка UAK 1000CC	37 (факт. № б/н)	Находится в залоге у ПАО "Банк Возрождение" по Договору залога движимого имущества № 11-2-Z/2013 от 26.04.2013 г.	Компрессорно-конденсаторный агрегат производителя «Dorip» серия UA, тип компрессора 1000CC	87%	37	31.01.2005	264 070,44
5	Холод/установка UAK 200CC	27 (факт. № б/н)	Находится в залоге у ПАО "Банк Возрождение" по Договору залога движимого имущества № 11-2-Z/2013 от 26.04.2013 г.	Компрессорно-конденсаторный агрегат производителя «Dorip» серия UA, тип компрессора 200CC	87%	27	15.11.2004	89 977,22
6	Холод/установка UAK 290 CC	80 (факт. № б/н)	Находится в залоге у ПАО "Банк Возрождение" по Договору залога движимого имущества № 11-2-Z/2013 от 26.04.2013 г.	Компрессорно-конденсаторный агрегат производителя «Dorip» серия UA, тип компрессора 290 CC	85%	80	15.09.2005	109 882,77
7	Холод/установка UAK 400CC	26	Находится в залоге у ПАО "Банк Возрождение" по Договору залога движимого имущества № 11-2-Z/2013 от 26.04.2013 г.	Компрессорно-конденсаторный агрегат производителя «Dorip» серия UA, тип компрессора 400 CC	87%	26	15.11.2004	141 215,95
8	Холодильная камера	179 (факт. № б/н)	Находится в залоге у ПАО "Банк Возрождение" по Договору залога движимого имущества № 11-2-Z/2013 от 26.04.2013 г.	воздухоохладитель, (3 секц), стены ППУ, примерная площ. 10 кв.м.	75%	179	11.01.2009	286 501,81
9	Холодильный агрегат 100SC	18 (факт. № б/н)	Находится в залоге у ПАО "Банк Возрождение" по Договору залога движимого имущества № 11-2-Z/2013 от 26.04.2013 г.	Компрессорно-ресиверные агрегаты производителя «Dorip» серия UR, тип компрессора 100 CS	89%	18	15.01.2004	26 936,50
10	Холодильный агрегат 180SC	3 (факт. № б/н)	Находится в залоге у ПАО "Банк Возрождение" по Договору залога движимого имущества № 11-2-Z/2013 от 26.04.2013 г.	Компрессорно-ресиверные агрегаты производителя «Dorip» серия UR, тип компрессора 180 CS	89%	3	15.01.2004	97 871,67
11	Холодильный агрегат 300SC	2 (факт. № б/н)	Находится в залоге у ПАО "Банк Возрождение" по Договору залога движимого имущества № 11-2-Z/2013 от 26.04.2013 г.	Компрессорно-ресиверные агрегаты производителя «Dorip» серия UR, тип 300 CS	89%	2	15.01.2004	123 776,09
12	Холодильный агрегат UAK 150SC	4 (факт. № б/н)	Находится в залоге у ПАО "Банк Возрождение" по Договору залога движимого имущества № 11-2-Z/2013 от 26.04.2013 г.	Компрессорно-конденсаторный агрегат производителя «Dorip» серия UA, тип компрессора 150 CS	89%	4	15.01.2004	86 223,57
13	Холодильный агрегат SF2 229V40F	202	Находится в залоге у ПАО "Банк Возрождение" по Договору залога движимого имущества № 11-2-Z/2013 от 26.04.2013 г.	тип SFZ 229V40	68%	202	20.07.2010	227 609,67
14	Компрессор H503 CC (холодильное оборуд.)	116	Находится в залоге у ПАО "Банк Возрождение" по Договору залога движимого имущества № 11-2-Z/2013 от 26.04.2013 г.	производитель Dorip, тип K150 CC-00	83%	116	24.08.2006	52 671,19
15	Кондиционер LG S24LH	138 (факт. № б/н)	-	марка LG, тип S24LH	83%	138	30.07.2007	32 033,90
16	Кондиционер LG S24LH	141 (факт. № б/н)	-	марка LG, тип S24LH	83%	141	04.09.2007	37 800,00
17	Кондиционер GC/GU-S24HRI	203 (факт. № б/н)	-	марка General Climate, тип GC/GU-S24HRI, г.в.май 2011	67%	-	01.05.2011	53 632,00

№ п/п	Наименование	Инвентарный номер	Информация о залоге	Данные, установленные на осмотре	Физ. износ, %*	№ инв. карточки	Дата принятия на бух. учет / год выпуска**	Балансовая стоимость, руб.
18	Кондиционер GC/GU-S24HRI	204 (факт. № б/н)	-	марка General Climate, тип GC/GU-S24HRI, г.в.май 2011	67%	-	01.05.2011	53 632,00
19	Кондиционер GC/GU-S24HRI	205 (факт. № б/н)	-	марка General Climate, тип GC/GU-S24HRI, г.в.май 2011	67%	-	01.05.2011	53 632,00
20	Кондиционер General Climate	207 (факт. № б/н)	-	марка General Climate, тип GC/GU-S24HRI, г.в.май 2011	80%	-	01.07.2008	41 932,22
21	Кондиционер Panasonic CS-PA12DKD	69 (факт. № б/н)	-	марка Panasonic, тип CS-PA12DKD	89%	69	16.06.2005	23 112,81
22	Кондиционер Panasonic CS-PA7DKD	68 (факт. № б/н)	-	марка Panasonic, тип CS-PA7DKD	89%	68	16.06.2005	16 545,96
23	Кондиционер Panasonic CS-PA9DKD	67 (факт. № б/н)	-	марка Panasonic, тип CS-PA9DKD	89%	67	16.06.2005	18 038,43
24	Кондиционер Panasonic CS-PA9DKD с монтажом	109 (факт. № б/н)	-	марка Panasonic, тип CS-PA9DKD	86%	109	18.07.2006	18 432,21
25	Кондиционер Panasonic CS/CU-PA-12GKD	170 (факт. № б/н)	-	марка Panasonic, тип CS/CU-PA-12GKD	80%	170	01.08.2008	21 593,22
26	Котел газовый THERM DUO	161	Находится в залоге у ПАО "Банк Возрождение" по Договору залога движимого имущества № 11-2-Z/2013 от 26.04.2013 г.	Иготовитель Thermona, тип Therm Duo 50, г.в. 2006	86%	161	01.07.2006	33 608,38
27	Котел газовый THERM DUO	162	Находится в залоге у ПАО "Банк Возрождение" по Договору залога движимого имущества № 11-2-Z/2013 от 26.04.2013 г.	Иготовитель Thermona, тип Therm Duo 50, г.в. 2006	86%	162	01.07.2006	33 608,38
28	Вентилятор ВКР-5 1С 0,75/1000	79 (факт. № б/н)	-	крышной вентилятор, тип ВКР-5	88%	79	07.09.2005	12 298,31
29	Холодильное оборудование (камеры)	219(факт. № б/н)	Находится в залоге у ПАО "Банк Возрождение" по Договору залога движимого имущества № 11-3-Z/2014 от 15.04.2014 г.	холодильная станция Bitzer, находится в машинном отделении, воздухоохладители AlfaLaval 6 шт. внутри холодильного комплекса	45%	219	17.12.2013	4 371 186,42

*износ получен расчётным путём через метод срока жизни (см. раздел 6);

**установлены по результатам анализа инв. карточек и информационных табличек (шильдиков) на оборудовании. В случае расхождения данных указанных в инв. карточке и инф. табл., принималась информация указанная на инф. табличке, т.к. оборудование могло быть принято на бух.учёт в состоянии бывшего употребления;

*** согласно приведенным в разделе 1.8 документам по Объекту оценки, а также визуальному осмотру Оценщиком.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость – отсутствуют.



Ниже представлено описание прав и характеристик по **объекту оценки №3** (Газопровод среднего давления, ГРПШ-400/2, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 324,93 пм, инв. №223:066:101326, лит. Д).

Таблица 18. Анализ прав и характеристик по объекту оценки №3*

Наименование показателя	Значение
Наименование объекта	Газопровод среднего давления, ГРПШ-400/2, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 324,93 пм, инв. №223:066:101326, лит. Д, адрес объекта: Московская область, г. Пушкино, Кудринское шоссе, д.3
Адрес	Московская область, г. Пушкино, Кудринское шоссе, д.3
Общая протяженность, п. м.	324,93
Общая протяженность, км.	0,324930
Подземный распределительный газопровод du - 110	141,00
Подземный распределительный газопровод du - 108	7,70
Надземный распределительный газопровод:	176,23
Диаметр условный, мм du-108	175,58
Диаметр условный, мм du-57	0,38
Диаметр условный, мм du-25	0,27
Рабочее давление, кг/см ²	3,00
Тип изоляции	В/ус
Материал	Сталь
Год постройки	2007 год.
Износ, % ⁶	28,57%
Вид права	Собственность
Субъект права	ООО "АГРО - БИМ" ⁷
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано
Правоподтверждающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права, серия 50 - HBN 102853 от 24.12.2007 года.
Кадастровый (или условный) номер	50-50-13/078/2007-140
Балансовая стоимость, руб.**	1 493 773,740

* согласно приведенным в разделе 1.8 документам по Объекту оценки, а также визуальному осмотру Оценщиком.

** согласно Инвентаризационной описи основных средств № 2/ОС от 31.05.2017 г.

➕ Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость – отсутствуют.

Ниже представлено описание прав и характеристик по **объекту оценки №4** (Шумозащитный забор, инв. №00000220).

Таблица 19. Анализ прав и характеристик по объекту оценки №4*

Наименование показателя	Значение
Наименование объекта	Шумозащитный забор
Адрес	Московская область, г. Пушкино, Кудринское шоссе, д.3
Материал	Металл
Высота, м	2,50
Длина, м	80,00
Площадь, кв.м.	200,00
Дополнительное улучшение	Привод VFT - 2 шт.
Физическое состояние	Удовлетворительное
Вид права	Собственность
Субъект права	ООО "АГРО - БИМ" ⁸
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано
Правоподтверждающий документ	Инвентарная карточка учета объекта основных средств №00000220 от 17.12.2013 г. Инвентаризационная опись №2/ОС от 31.05.2017 г.
Инвентарный номер	00000220
Балансовая стоимость, руб.**	920 338,990
Дата постановки на учет	17.12.2013 г.
Износ, % ⁹	14,80 %

⁶ Расчет представлен в разделе 6.3.1. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода.

⁷ Реквизиты ООО «АГРО-БИМ»: ОГРН / дата присвоения - 1025004909588, дата присвоения ОГРН - 11.10.2002 г., ИНН / КПП - 5038034992 / 503801001

⁸ Реквизиты ООО «АГРО-БИМ»: ОГРН / дата присвоения - 1025004909588, дата присвоения ОГРН - 11.10.2002 г., ИНН / КПП - 5038034992 / 503801001

⁹ Расчет представлен в разделе 6.3.1. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода.

* согласно приведенным в разделе 1.8 документам по Объекту оценки, а также визуальному осмотру Оценщиком.

** согласно Инвентаризационной описи основных средств № 2/ОС от 31.05.2017 г.

- ✚ Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость – отсутствуют.

Ниже представлено описание прав и характеристик по **объекту оценки №5 (Мойка тары со станцией оборотного водоснабжения, инв. №00000221)**.

Таблица 20. Анализ прав и характеристик по объекту оценки №5*

Наименование показателя	Значение
Наименование объекта	Мойка тары со станцией оборотного водоснабжения
Адрес	Московская область, г. Пушкино, Кудринское шоссе, д.3
Материал	Металл
Физическое состояние	Незавершенное строительством -Фундамент - Колонны - Главные балки (фермы)
Завершенные работы	- Связи, соед. элементы - Кровельные прогоны - Фахверк - Закладные детали
Вес конструкции, тн.	10,70
Вид права	Собственность
Субъект права	ООО "АГРО-БИМ"
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано Договор №14-2013 на выполнение работ по строительству мойки тары со станцией оборотного водоснабжения от 22.04.2013 г.
Правоподтверждающий документ	Инвентарная карточка учета объекта основных средств №00000222 от 17.12.2013 г. Инвентаризационная опись №2/ОС от 31.05.2017 г.
Инвентарный номер	00000222
Балансовая стоимость, руб.**	3 395 647,460
Дата постановки на учет	17.12.2013

* согласно приведенным в разделе 1.8 документам по Объекту оценки, а также визуальному осмотру Оценщиком.

** согласно Инвентаризационной описи основных средств № 2/ОС от 31.05.2017 г.

- ✚ Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость – отсутствуют.

Ниже представлено описание прав и характеристик по объекту оценки №6 (Холодильный комплекс, инв. №00000217).

Таблица 21. Анализ прав и характеристик по объекту оценки №6*

Наименование показателя	Значение
Наименование объекта	Холодильный комплекс, инв. №00000217
Адрес	Московская область, г. Пушкино, Кудринское шоссе, д.3
Площадь, кв.м.	270,00
Объем, куб.м.	810,00
Стены ППУ	150 мм
Двери (кол-во)	Откатные - 1 шт.; 1-створчатые - 3 шт.
Дополнительные улучшения	Тамбуры, Машинное отделение; Грузовая рампа
Вид права	Собственность
Субъект права	ООО "АГРО - БИМ" ¹⁰
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано
Правоподтверждающий документ	Инвентарная карточка учета объекта основных средств №00000217 от 17.12.2013 г. Инвентаризационная опись №1/ОС от 31.05.2017 г.
Инвентарный номер	00000217
Балансовая стоимость, руб.**	9 626 805,090
Дата постановки на учет	17.12.2013
Износ, % ¹¹	18,5%

* согласно приведенным в разделе 1.8 документам по Объекту оценки, а также визуальному осмотру Оценщиком.

** согласно Инвентаризационной описи основных средств № 1/ОС от 31.05.2017 г.

- Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость – отсутствуют.

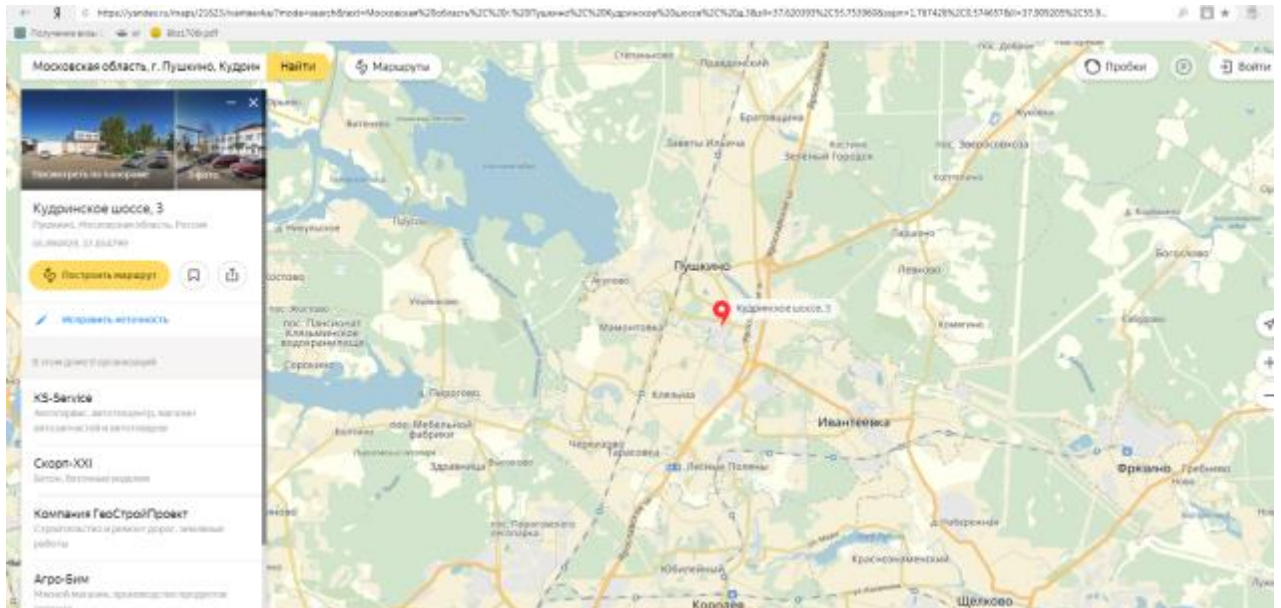
¹⁰ Реквизиты ООО «АГРО-БИМ»: ОГРН / дата присвоения - 1025004909588, дата присвоения ОГРН - 11.10.2002 г., ИНН / КПП - 5038034992 /503801001

¹¹ Расчет представлен в разделе 6.3.1. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода.

2.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

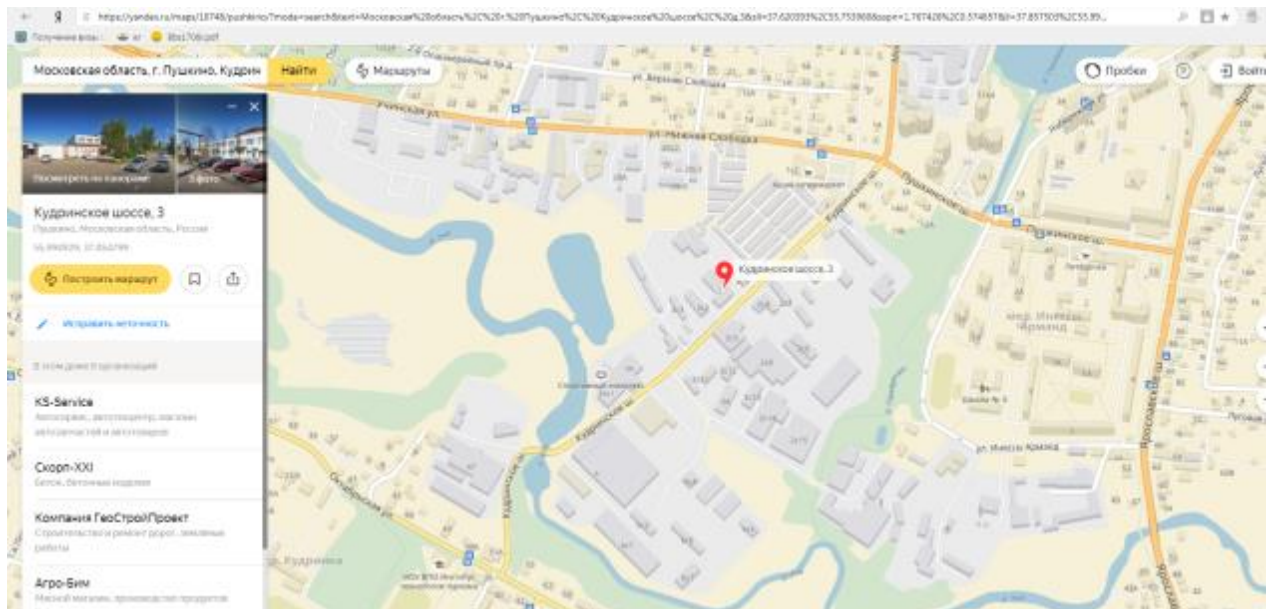
Объекты оценки находятся по адресу: Московская область, г. Пушкино, Кудринское шоссе, д.3.

Рисунок 3. Месторасположение оцениваемого объекта на карте.



Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

Рисунок 4. Месторасположение оцениваемого объекта на карте.



Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

Московская область (неофициально *Подмосковье*) - субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, фактически - город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске.

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

Административно область состоит из 29 районов, 32 городов областного подчинения, 2 поселков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

Свое название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области. В 2007 году сдан в эксплуатацию Дом Правительства Московской области, расположенный на территории городского поселения Красногорск Красногорского района, в 350 м от МКАД, и большинство органов исполнительной власти было перемещено туда.

Географическое положение

Московская область находится в Центральном федеральном округе Российской Федерации, в центральной части Восточно-Европейской (Русской) равнины, в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Область протянулась с севера на юг на 310 км, с запада на восток - на 340 км.

Административно-территориальное деление

Для осуществления функций государственного управления Московская область, в соответствии с законом Московской области от 09.07.2010 № 88/2010-ОЗ «О внесении изменений в Закон Московской области «Об административно-территориальном устройстве Московской области», подразделяется на:

- ✚ районы;
- ✚ города областного подчинения;
- ✚ поселки городского типа областного подчинения;
- ✚ закрытые административно-территориальные образования.

Также в законе (в соответствии с изменениями от 17 сентября 2015 года) в Московской области предусмотрена новая категория административно-территориальных единиц «поселок городского типа областного подчинения», к которым могут быть отнесены рабочие или дачные поселки, населением свыше 8 тысяч жителей. Такие поселки имеют статус, идентичный городам областного подчинения.

Для осуществления местного самоуправления в области выделены:

- ✚ муниципальные районы;
- сельские поселения;
- городские поселения;
- ✚ городские округа ;

С 2006 года на территории Московской области 378 муниципальных образований, из них 36 городских округов, 36 муниципальных районов, 114 городских поселений, 192 сельских. В октябре 2009 года образованы два новых городских округа: поселки Власиха (ЗАТО) и Звездный городок (ЗАТО). В 2012 году часть области передана в состав Москвы. В 2014 году в состав городского округа Королев включен городской округ Юбилейный, в 2015 году в состав городского округа Балашиха был включен городской округ Железнодорожный; Озерский район преобразован в городской округ Озеры; Подольский район и городской округ Климовск включены в состав городского округа Подольск.

Органы власти

Государственную власть в Московской области осуществляют органы государственной власти Московской области, а также федеральные суды и федеральные органы исполнительной государственной власти. Органы государственной власти Московской области располагаются в Москве и Красногорске.

Органами государственной власти и должностными лицами Московской области являются:

- ✚ Московская областная дума - законодательный (представительный) орган государственной власти, (сформирована 12 декабря 1993 года) - 50 депутатов; срок полномочий депутатов - 5 лет. Избирается населением области (одна половина состава - по партийным спискам, другая - по одномандатным округам), действующий состав сформирован в декабре 2011 года. Здание думы расположено в Москве, в Мещанском районе на проспекте Мира, 72.
- ✚ Губернатор Московской области - высшее должностное лицо; срок полномочий губернатора - 5 лет. Избирается жителями области в соответствии с Уставом Московской области и федеральным законом. Последние выборы губернатора Московской области состоялись 8 сентября 2013 года, победу на них одержал Андрей Воробьев.
- ✚ Вице-губернаторы Московской области. Назначаются губернатором по согласованию с областной Думой на срок полномочий губернатора.
- ✚ Правительство Московской области - высший, постоянно действующий, коллегиальный орган исполнительной государственной власти. Центральные исполнительные органы государственной власти - министерства, которых в Московской области насчитывается 17. Здание правительства расположено на территории городского поселения Красногорск. Председателем правительства является губернатор.

Министры Правительства Московской области назначаются губернатором Московской области, ряд министров назначается по согласованию с Московской областной Думой. Полномочия, задачи, функции и компетенция деятельности Правительства Московской области определяются Уставом Московской области, Законом Московской области «О Правительстве Московской области», а также другими законами Московской области.

- ✚ центральные исполнительные органы государственной власти.
- ✚ территориальные исполнительные органы государственной власти.

Московская область обладает тесными экономическими и социально-культурными связями с Москвой, однако отношения между руководством области и столицы вследствие борьбы за трудовые ресурсы и земельные участки, разногласий по вопросам утилизации отходов и территориального развития нередко являются напряженными; многие из конфликтов в последние годы решались не в пользу Московской области.

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

Административный центр - город Пушкино.

География

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

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

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

Площадь территории района составляет 57 147 га.

Территориально – муниципальное устройство

В Пушкинском районе 88 населенных пунктов в составе семи городских и трех сельских поселений

№	Городские и сельские поселения	Административный центр	Количество	Население	Площадь,
			населенных		км ²
			пунктов		
1	Городское поселение Ашукино	дачный поселок Ашукино	15	√10 529	87,32
2	Городское поселение Зеленоградский	дачный поселок Зеленоградский	3	√2406	17,24
3	Городское поселение Лесной	рабочий поселок Лесной	2	√8455	17,79
4	Городское поселение Правдинский	рабочий поселок Правдинский	4	√12 607	20,21
5	Городское поселение Пушкино	Город Пушкино	1	√106 577	60,33
6	Городское поселение Софрино	рабочий поселок Софрино	14	√16 570	98,91
7	Городское поселение Черкизово	дачный поселок Черкизово	1	√3379	5,39

№	Городские и сельские поселения	Административный центр	Количество	Население	Площадь,
			населенных		км ²
			пунктов		
8	Сельское поселение Ельдигинское	Село Ельдигино	16	√2750	116,16
9	Сельское поселение Тарасовское	Село Тарасовка	3	√8838	13,01
10	Сельское поселение Царевское	Село Царево	29	√6597	135,01

Пушкино - город в России, административный центр Пушкинского района Московской области; единственный населенный пункт муниципального образования «Городское поселение Пушкино». Население – 106 577 чел. Расстояние от Москвы: 14 км от МКАД по железной дороге, 17 км от МКАД по Ярославскому шоссе, 30 км от центра Москвы - Красной площади. Железнодорожная магистраль, реки Уча и Серебрянка, как своеобразные стороны, образуют здесь солидный по площади зеленый треугольник, внутри которого разместились административный и деловой центр, различные организации, магазины, банки. На месте бывших окраин расположены густонаселенные микрорайоны: Дзержинец, Серебрянка, им. И. Арманд, Мамонтовка, Звягино, Клязьма, Кудринка, Новая Деревня и Заветы Ильича.

Городское поселение Пушкино

В ходе реализации Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» в Московской области были созданы муниципальные образования. В 2005 году был принят закон Московской области «О статусе и границах Пушкинского муниципального района и вновь образованных в его составе муниципальных образований». Было в частности образовано муниципальное образование «**городское поселение Пушкино**», в состав которого вошел 1 населенный пункт - город Пушкино.

Географические данные

Площадь городского поселения – 6033 га.

Муниципальное образование находится в южной части Пушкинского муниципального района, и граничит:

- ✚ с Мытищинским районом Московской области (на западе),
- ✚ с поселком Акулово района Восточный города Москвы (на западе),
- ✚ с сельским поселением Ельдигинское (на севере),
- ✚ с городским поселением Правдинский (на севере),
- ✚ с городским поселением Лесной (на востоке),
- ✚ с сельским поселением Царевское (на востоке),
- ✚ с городским округом Ивanteeвка (на юго-востоке),
- ✚ с сельским поселением Тарасовское (на юге),
- ✚ с городским поселением Черкизово (на юге).

Экономика

Предприятия и организации

Крупнейшими производственными предприятиями и организациями, работающими на территории городского поселения, являются:

- ✚ ООО «ПЭМЗ» - Пушкинский электромеханический завод;
- ✚ МТПА «Delfin Group» - производство технических масел и спецжидкостей;
- ✚ ЗАО ЛВЗ «Топаз» - ликеро-водочный завод;
- ✚ ОАО «АвтоДорСтрой» - строительство и реконструкция автодорог;
- ✚ ЗАО НП «Пушкинский завод металлоизделий» - производство фильтрующих элементов;
- ✚ ЗАО «Молком» - логистическая компания;
- ✚ ООО «Авантаж-Строй» - строительная компания;
- ✚ ООО «Квалитекс» - производство домашнего текстиля: покрывала, одеяла, подушки, матрасники;
- ✚ ООО «Этрон» - производство рулонного газона;
- ✚ ЗАО «Нико ЛТД» - производство светопрозрачных конструкций из ПВХ и алюминия, жалюзи;

- ✚ ООО «Нова Ролл» - производство стрейч-пленки, липких лент, пакетов;
- ✚ ООО «Пушкинский мясной двор» - производство охлажденного мяса, забой скота;
- ✚ ОАО «Пушкинский текстиль» - ткани шерстяные и полушерстяные: драповые, костюмные, ткани ведомственного назначения, жаккардовые пальтовые, обувные, мебельные, пледы, одеяла и постельные принадлежности, а также ткани для чехлов в автомобильном салоне.
- ✚ ООО «Альмида» - производство обуви.

Транспорт

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

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

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

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

Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/>, <http://www.adm-pushkino.ru/>, <http://www.pushkino-adm.ru/>.

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

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки, доходы населения и др.

Основные показатели развития российской экономики за январь-апрель 2017 года

(в процентах % к соответствующему периоду предыдущего года)

	Апрель 2017г.	В % к		Январь- апрель 2017г. в % к январь- апрелю 2016г.	Среднео апрель 2016г. в % к		январь- апрель 2016г. в % к январь- апрелю 2015г.
		апрелю 2016г.	марту 2017г.		апрелю 2015г.	марту 2016г.	
Валовой внутренний продукт		100,5 ^{1а2}			99,6 ³		
Индекс промышленного производства ⁴		102,3	97,7	100,7	101,0	96,3	101,1
Производство сельского хозяйства, млрд.рублей	315,4	100,8	113,6	100,7	103,5	113,9	103,6
Грузооборот транспорта, млрд.т.км	450,8	109,4	100,1	106,4	100,7	95,2	101,3
в том числе железнодорожного транспорта	205,2	108,0	95,3	107,5	102,4	95,9	101,0
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2329,3	100,0	98,7	98,6	95,7	98,3	95,2
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	711,2	99,2	98,2	99,9	99,7	99,2	99,0
Внеэкономический оборот, млрд.долларов США	50,1 ⁵	129,8 ⁶	121,1 ⁷	132,1 ⁸	77,1 ⁹	116,9 ¹⁰	73,1 ¹¹
в том числе: экспорт товаров	31,3	135,2	121,6	136,0	70,4	115,2	67,0
импорт товаров	18,7	121,8	120,2	125,9	90,0	119,5	85,3
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	2202,2 ¹²	102,3 ¹³			98,8 ¹⁴		
Индекс потребительских цен		104,1	100,3	104,5	107,1	100,4	108,1
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁵		107,6	98,5	111,6	101,3	101,9	104,1
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁶		92,4	102,0	97,8	93,2	107,9	95,4
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций: номинальная, рублей	39253 ¹⁷	106,7 ¹⁸	102,0 ¹⁹	107,6 ²⁰	106,1	102,8	107,3
реальная		102,5 ²¹	101,7 ²²	102,4 ²³	98,9	102,3	99,3
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	4,0 ²⁴	89,6	98,6	92,9	102,3	99,0	102,5
Численность официально зарегистрированных безработных, млн.человек	0,9	83,3	96,5	86,0	103,8	99,4	106,9

1) Предварительные оценки.
2) I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016 года.
3) I квартал 2016г. в % к I кварталу 2015 года.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
5) Данные за март 2017 года.
6) Март 2017г. в % к марту 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавшие цены.
7) Март 2017г. в % к марту 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавшие цены.
8) I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавшие цены.
9) Данные за I квартал 2017 года.
10) Оценка.
11) Предварительные данные.

Индекс промышленного производства в апреле 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,3%, в январе-апреле 2017г. - 100,7%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в апреле 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,2%, в январе-апреле 2017г. - 101,9%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в апреле 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,6%, в январе-апреле 2017г. - 99,6%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в апреле 2017г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 315,4 млрд. рублей, в январе-апреле 2017г. - 956,2 млрд. рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в апреле 2017г. составил 421,2 млрд. рублей, или 99,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-апреле 2017г. - 1416,5 млрд. рублей, или 96,9%.

В январе-апреле 2017г. **грузооборот транспорта**, по предварительным данным, составил 1786,4 млрд. тонно-километров, в том числе железнодорожного - 813,5 млрд., автомобильного - 68,4 млрд., морского - 13,7 млрд., внутреннего водного - 8,7 млрд., воздушного - 2,4 млрд., трубопроводного - 879,8 млрд. тонно-километров.

Оборот розничной торговли в апреле 2017г. составил 2329,3 млрд. рублей, что сопоставимых ценах составляет 100,0% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-апреле 2017г. - 9064,7 млрд. рублей, или 98,6%.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в марте 2017г. составил (в фактически действовавших ценах) 50,1 млрд. долларов США (2908,4 млрд. рублей), в том числе экспорт - 31,3 млрд. долларов (1820,2 млрд. рублей), импорт - 18,7 млрд. долларов (1088,2 млрд. рублей). **Сальдо** торгового баланса в марте 2017г. сложилось положительное, 12,6 млрд. долларов (в марте 2016г. - положительное, 7,8 млрд. долларов).

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России, в марте 2017г. составил 49,3 млрд. долларов США. Экспорт составил 31,6 млрд. долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 27,8 млрд. долларов, в государства-участники СНГ - 3,8 млрд. долларов. Импорт составил 17,7 млрд. долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 15,7 млрд. долларов, из государств-участников СНГ - 1,9 млрд. долларов.

В апреле 2017г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,2%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в апреле 2017г. составил 100,2%, с начала года - 100,8% (в апреле 2016г. - 100,5%, с начала года - 102,6%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в апреле 2017г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 98,5%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в апреле 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 7,6%, в январе-апреле 2017г. - на 2,2%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата организаций в апреле 2017г., по оценке, составила 39253 рубля по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 6,7%, в январе-апреле 2017г. - на 7,0%.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, в апреле 2017г. составила 75,9 млн. человек, в том числе в возрасте 15-72 лет - 75,8 млн. человек, или 52% от общей численности населения страны.

Безработица. В апреле 2017г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,0 млн. человек в возрасте 15-72 лет, или 5,3% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). В государственных учреждениях службы занятости населения в качестве безработных было зарегистрировано 0,9 млн. человек, в том числе 0,7 млн. человек получали пособие по безработице.

Источник: <http://economy.gov.ru>

3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В рамках настоящей работы Объектом оценки выступает имущество, состоящее из 1-ого земельного участка, здания со встроенным оборудованием и сооружений, находящиеся по адресу: Московская обл., Пушкинский р-н, г. Пушкино, Кудринское ш., д. 3.

Объект оценки относится к сегменту рынка производственно-административного назначения.

3.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ

Обзор рынка предложений в продажу земельных участков в районе расположения Объекта оценки.

Таблица 22. Предложения в продажу земельных участков.

№ п/п	Назначение	Местоположение	Источник информации	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения с учетом НДС, руб./кв.м.
1	Для коммерческого строительства	Московская область, Пушкинский район, деревня Алёшино	http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/zemlya_pod_proizvodstvo_2_ga_s_kommunikatsiyami_a_107/	50 000 000	20 000	2 500
2	Для коммерческого строительства	Московская область, г. Пушкино	https://www.avito.ru/pushkino/zemelnye_uchastki/uchastok_2.55_ga_snt_dnp_1196965306	75 000 000	25 450	2 947
3	Для коммерческого строительства	Московская область, Пушкинский район, Правдинский пгт, ул. Ленина	https://pushkino.cian.ru/sale/surburban/160422709/	6 990 000	2 900	2 410
4	Для коммерческого строительства	Московская область, Пушкино, Московская область, Пушкинский район, поселок городского	https://www.avito.ru/pushkino/zemelnye_uchastki/uchastok_5_2_sot_promnaznacheniya_1163077736	6 000 000	5 200	1 154
5	Для коммерческого строительства	Московская область, Пушкино, Ярославское шоссе, 15 км, Пушкино	https://www.avito.ru/pushkino/zemelnye_uchastki/uchastok_3.02_ga_promnaznacheniya_953501514	181 200 000	30 200	6 000
6	Для коммерческого строительства	Московская область, Пушкино, ул. Учинская, д. 16	https://regionalrealty.ru/pushkino/offers/sale-plots-commercial/55802106/	11 500 000	1 500	7 667

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 23. Вывод, сделанный по итогам анализа предложений в продажу земельных участков

Наименование показателя	Значение ¹²
Минимальное значение цены за 1 кв. м., руб.:	1 154
Среднее значение цены за 1 кв. м., руб.:	3 780
Максимальное значение цены за 1 кв. м., руб.:	7 667

Источник: расчеты Оценщика.

¹² Приведенные значения стоимости не учитывают возможное уторговывание, а также различия в характеристиках, предлагаемых в продажу объектов и Объекта оценки.

Обзор рынка предложений в продажу нежилых зданий в районе расположения Объекта оценки.

Таблица 24. Предложения в продажу нежилых зданий с учетом стоимости земельных участков

№ п/п	Назначение	Местоположение	Источник информации	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения с учетом НДС, руб./кв.м.
1	Производственно-административное	Московская область, Пушкинский район, пгт. Лесной	https://pushkino.cian.ru/sale/commercial/159356389/	28 000 000	934	29 979
2	Производственно-административное	Московская область, Пушкинский район, г. Пушкино, 1а	https://pushkino.cian.ru/sale/commercial/161211055/	140 000 000	5 032	27 822
3	Производственно-административное	Московская область, г. Пушкино ул. Учинская д. 16	http://pushkino.buyreklama.ru/pushkino/promka-1017-3-N-37433027	26 000 000	1 017	25 565
4	Производственно-административное	Московская область, г. Пушкино, Московский проспект	http://www.kvmetr.ru/objects/17817164/	140 000 000	5 409	25 883
5	Производственно-складское	Московская область, ш. Ярославское, 38 км., Софрино-1	http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-sofrino1-158139265/	12 500 000	710	17 606
6	Производственно-административное	Московская область, г. Пушкино, ул. Рабочая	https://www.beboss.ru/kn/moscow-obl/784867	35 000 000	860	40 698
7	Производственно-складское	Московская область, г. Пушкино, Зеленый Городок мкр, м. Медведково, ул. Нижняя Слободка	http://realty.dmir.ru/sale/goto-vyy-biznes-zelenyy-gorodok-nizhnyaya-slobodka-ulica-158475719/	45 000 000	629	50 859

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 25. Вывод, сделанный по итогам анализа предложений в продажу зданий с учетом стоимости земельных участков

Наименование показателя	Значение ¹³
Минимальное значение цены за 1 кв. м., руб.:	17 606
Среднее значение цены за 1 кв. м., руб.:	31 202
Максимальное значение цены за 1 кв. м., руб.:	50 859

Источник: расчеты Оценщика.

¹³ Приведенные значения стоимости не учитывают возможное уторговывание, а также различия в характеристиках, предлагаемых в продажу объектов и Объекта оценки.

Обзор рынка предложений по аренде нежилых помещений промышленного назначения в районе расположения Объекта оценки.

Таблица 26. Предложения по аренде нежилых помещений промышленного назначения

№	Назначение	Местоположение	Источник информации	Общая площадь, кв.м.	Ставка аренды, руб./кв.м. в год с НДС
1	Производственно-складское	Московская область, Пушкино, Заводская, д. 9	https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_220_m_940367963	220,0	3 600
2	Производственно-складское	Московская область, Пушкино, Рабочая ул, д.1	https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pl_213_m2_pod_proizvodstvo_sklad_1151082984	213,0	3 600
3	Производственно-складское	Московская область, Пушкино, ул. Толстого, д.14	https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/gruzovoy_as_proizvodstvo_garazh_sklad_260_m_1176164225	260,0	4 956
4	Производственно-складское	Московская область, Пушкино, ул Институтская, 15а	https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_v_arendu_1034419834	393,2	4 560
5	Производственно-складское	Московская область, Пушкино, Заводская 7	https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/240m_pod_uslugi_torgovlyu_legkoe_proizvodstvo_784821313	240,0	2 500
6	Производственно-складское	Московская область, Пушкино, ул. Рабочая	https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pl_288_m2_pod_proizvodstvo_sklad_1086332029	288,0	3 000

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 27. Вывод, сделанный по итогам анализа по аренде нежилых помещений промышленного назначения

Наименование показателя	Значение ¹⁴
Минимальное значение арендной ставки за 1 кв. м., руб.	2 500
Среднее значение арендной ставки за 1 кв. м., руб.:	3 703
Максимальное значение арендной ставки за 1 кв. м., руб.:	4 956

Источник: расчеты Оценщика.

¹⁴ Приведенные значения стоимости не учитывают возможное уторговывание, а также различия в характеристиках, предлагаемых в продажу объектов и Объекта оценки.

Обзор рынка предложений по аренде нежилых помещений административного назначения в районе расположения Объекта оценки.

Таблица 28. Предложения по аренде нежилых помещений административного назначения

№ п/п	Назначение	Местоположение	Источник информации	Общая площадь, кв.м.	Ставка аренды, руб./кв.м. в год с НДС
1	Административное	Московская область, Пушкино, Московский пр-кт, 27	https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_176_m_1071400937	176,0	11 591
2	Административное	Московская область, Пушкино, Пушкино Серебрянка мкр 46	https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_149_m_854768891	149,0	9 262
3	Административное	Московская область, Пушкинский район, Пушкино, ул. Добролюбова	https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/159626729/	107,0	7 848
4	Административное	Московская область, Пушкинский район, Пушкино, ул. 50 лет Комсомола, 49	https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/161529731/	200,0	7 788
5	Административное	Московская область, Пушкинский район, Пушкино, Новая Деревня мкр, Институтская ул., 11	https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/159983758/	80,0	6 000
6	Административное	Московская область, Пушкино, Центральная ул.	https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_596_m_884189274	596,0	4 800
7	Административное	Московская область, г. Пушкино, Московский пр-кт, д.57, корп. 4	https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_170.3_kv_m_1172406554	170,3	5 989
8	Административное	Московская область, Пушкино, ул. Тургенева, 5	http://realty.dmir.ru/rent/torgovoe-pomeschenie-pushkino-ulica-turgeneva-149533269/	107,0	16 800

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 29. Вывод, сделанный по итогам анализа по аренде нежилых помещений административного назначения

Наименование показателя	Значение ¹⁵
Минимальное значение арендной ставки за 1 кв. м., руб.	4 800
Среднее значение арендной ставки за 1 кв. м., руб.:	8 760
Максимальное значение арендной ставки за 1 кв. м., руб.:	16 800

Источник: расчеты Оценщика.

¹⁵ Приведенные значения стоимости не учитывают возможное уторговывание, а также различия в характеристиках, предлагаемых в продажу объектов и Объекта оценки.

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

Основные макроэкономические и социальные факторы, воздействующие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости:

- ✚ экономические: уровень доходов населения и бизнеса, доступность финансовых ресурсов, уровень ставок арендной платы, стоимость строительно-монтажных работ и строительных материалов, тарифы на коммунальные услуги;
- ✚ социальные: изменение численности, плотности населения, образовательного уровня;
- ✚ административные: ставки налогов и зональные ограничения;
- ✚ экологические: подверженность района месторасположения недвижимости засухам и затоплениям, ухудшение или улучшение экологической обстановки.

Недвижимость является финансовым активом, так как создается трудом человека и вложениями капитала. Приобретение и развитие недвижимости сопровождается высокими затратами и соответственно часто возникающей необходимостью привлечения заемных средств и т.п. Поэтому рынок недвижимости является одним из секторов финансового рынка.

Существует тесная взаимосвязь финансового рынка и рынка недвижимости: рост вложений в недвижимость оживляет рынок недвижимости, падение - сворачивает. Экономическая нестабильность сдерживает и российских, и зарубежных кредиторов и инвесторов. Для активизации финансирования инвестиций в недвижимость необходима государственная поддержка.

Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объектов коммерческой недвижимости:

- ✚ особенности местоположения (расположение относительно крупных магистралей, близость узлов общественного транспорта, характер ближайшего окружения);
- ✚ функциональное назначение (офисная, торговая, производственно-складская, гостиничная недвижимость представляют собой отдельные сегменты рынка коммерческой недвижимости, каждый из которых характеризуется своими особенностями ценообразования);
- ✚ тип объекта – встроенное помещение или отдельно-стоящее здание (также представляют собой различные сегменты рынка со своими особенностями ценообразования);
- ✚ физические параметры объекта (площадь, обеспеченность инженерными коммуникациями, характер и состояние основных строительных конструкций и внутренней отделки).

Расчет цены, на основании которого осуществляется продажа земельных участков, выполняется путем анализа следующих факторов:





- ✚ Площадь земельного участка.
- ✚ Наличие коммуникаций. Земли сельхоз. назначения не так сильно зависят от коммуникаций, как земли под застройку, но в ряде производств они необходимы. Конечно, наличие воды, электроэнергии и газа – увеличивает стоимость участка.
- ✚ Транспортная доступность. Чем ближе участок к автострадам, крупным населенным пунктам и прочей инфраструктуре – тем выше его стоимость. Казалось бы, какая разница для пшеничного поля – есть рядом дорога и город или нет? Разница есть – собранное зерно нужно куда-то везти. По дороге. Это «куда-то», как правило, элеватор или иное хранилище в ближайшем населенном пункте. То есть, чем ближе город, тем меньше транспортные расходы. Кроме того, населенный пункт означает наличие трудовых ресурсов и перерабатывающих мощностей.
- ✚ Рельеф местности – равнины будут дороже, чем крутые холмы или овраги;
- ✚ На стоимость участка влияют так же внутрихозяйственная инфраструктура (дороги, коммуникации), защищенность земель от негативных природных явлений, наличие насаждений и т.д.;
- ✚ Наличие на земельном участке водоема – увеличивает его стоимость;
- ✚ Наличие обременений, наоборот, снижает. ЛЭП, кабели, трубопроводы, расположенные на участке, ограничивают действия собственника, в результате – цена падает.

3.5. МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ, ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО И ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ




Чтобы четко представлять преимущества или недостатки правового статуса конкретного участка, покупателю следует знать механизмы изменения статуса земель. Невнимательность в этом вопросе может дорого ему обойтись, ведь если земля используется с нарушениями, любые строения на ней могут быть признаны самовольными и подлежащими сносу. Классификация земель. Вся земля в России, согласно ст. 7 Земельного кодекса (ЗК) РФ, делится на категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли поселений;
- 3) земли промышленности и иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Этот список является исчерпывающим. Земля каждой предусмотренной кодексом категории делится по определенным видам разрешенного использования. Например, земли поселений могут быть предназначены для:

-  индивидуального жилищного строительства;
-  малоэтажного жилищного строительства;
-  многоэтажного жилищного строительства;
-  строительства многофункциональных торгово-офисных центров.

Земли сельскохозяйственного значения по видам разрешенного использования подразделяются на:

-  используемые для сельскохозяйственного производства (обычно указывается конкретный вид сельскохозяйственной деятельности: пашня, животноводство, многолетние насаждения);
-  предназначенные для садоводства, огородничества;
-  под дачное строительство.

В отличие от категорий земель, список разрешенных видов использования не является исчерпывающим. Что именно можно строить на землях поселений, определяется муниципальными властями. Соответствующие изменения, касающиеся вида разрешенного использования, оформляются внесением изменений в Федеральный земельный кадастр, собственнику или иному правообладателю выдается свидетельство о праве на землю с указанием вида разрешенного использования.

Использовать земельный участок не по назначению запрещено. На земле поселений, предназначенной для индивидуального жилищного строительства, нельзя строить многоэтажные жилые дома и наоборот. На сельхозземлях, предназначенных для растениеводства, без изменения разрешенного вида использования не могут быть построены животноводческие фермы или дачи.

Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться гражданами, в том числе фермерами, под садоводство, личное подсобное хозяйство и т. п. При этом в п. 2 ст. 7 Земельного кодекса сказано, что вид разрешенного использования земельного участка выбирается правообладателем самостоятельно, за исключением особо ценных сельскохозяйственных угодий, собственники которых не могут заниматься ничем, кроме сельскохозяйственного производства.

Под угодьями, согласно ст. 77 и 79 ЗК, понимаются пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и т. п.). Особо ценные угодья определяются нормативными актами субъектов федерации. В Московской области в соответствии с законом от 12.06.2004 №75/2004-037 "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Московской области" (п. 4 ст. 5) к особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям относятся сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых превышает среднерайонный уровень более чем на 10%; сельскохозяйственные угодья опытно-производственных подразделений научно-исследовательских организаций, профильных вузов и техникумов, государственных сортоиспытательных станций и государственных сортоиспытательных участков, а также искусственно орошаемые сельскохозяйственные угодья и осушаемые земли со стационарными оросительными и

закрытыми осушительными системами. Областной закон запрещает использование особо ценных сельхозугодий для несельскохозяйственных нужд, а также для целей дачного строительства.

Что произойдет, если вы нарушите режим использования земель? Если вы обратитесь в органы местного самоуправления за получением разрешения на строительство, хотя характер возводимого объекта не соответствует виду разрешенного использования земли, то такое разрешение вам не дадут. Если же вы начнете строить сами, то вас накажут за самовольную постройку. Согласно п. 2 ст. 222 Гражданского кодекса, лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Инспектор территориального управления Роснедвижимости наложит на вас штраф за самовольное строительство, а материалы проверки передаст в районную прокуратуру для подготовки судебного иска о сносе незаконных построек. Кроме того, найти нарушения могут инспекторы территориального управления Роспотребнадзора (бывшая санэпидслужба), инспекторы отдела по экологическому надзору Росприроднадзора, а также сотрудники отдела по охране окружающей среды районных органов местного самоуправления.

3.6. ОБЗОР РЫНКА ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

Эксперты компании Skladman USG оценили ситуацию во всех сегментах рынка промышленных земельных участков Московского региона, а также обозначили ключевые тенденции и прогнозы на земельном рынке столицы.

Для данного обзора было проведено детализированное исследование земельных участков, предназначенных для продажи. В целях повышения актуальности анализа каждое предложение было проверено в отдельности на предмет соответствия разрешенному виду использования, а также уточнения площади. В качестве основного инструмента проверки использовался онлайн-ресурс Росреестра (Публичная кадастровая карта).

Стоит отметить, что в процессе отбора было отфильтровано достаточно большое количество предложений о продаже земельных участков, заявленных как промышленные территории, а по факту относящихся к землям сельскохозяйственного назначения. Подобный подход позволяет сформировать значительно более репрезентативную выборку для дальнейшего анализа без искажений из-за более дешевых по стоимости предложений сельскохозяйственных земель.

Помимо этого, для общего понимания объема промышленных земель в регионе была отдельно сформирована база всех земельных участков промышленного зонирования. Далее все участки были разделены на застроенные (склады «А», «В», «С» класса, производства и т. д.) и незастроенные.

Основные моменты исследования:

- ✚ география исследования: от МКАД до границ Московской области (включая Новую Москву);
- ✚ рассматриваемые категории: земли промышленного назначения, земли населенных пунктов (под промышленно-складское назначение);
- ✚ площадь участков, которая учитывалась в обзоре:
- ✚ участки площадью 1-5 га в пределах 30-50 км от МКАД (до трассы А-107 «Бетонка»);
- ✚ участки площадью более 5 га в зоне от МКАД до границ Московской области.

Предложение на земельном рынке Московского региона.

Важной задачей для инвестора является понимание потенциального объема нового строительства индустриальной недвижимости на основе анализа общего объема земельных участков промышленного назначения, а также анализа земельных участков, выставленных на текущий момент на продажу. Анализ проводился в разрезе застроенных и незастроенных участков.

Под застроенными в данном случае понимаются участки, имеющие капитальные строения преимущественно советского периода с большим коэффициентом незастроенной площади (более 70% свободной от застройки земли). Такие участки чаще всего обеспечены инженерными коммуникациями и находятся в развитых промзонах советского периода. От продажи зданий их отличает то, что владельцы таких объектов позиционируют их именно как участки на продажу.

Под незастроенными понимаются участки свободные от объектов недвижимости. Чаще всего это неосвоенные или частично освоенные участки в индустриальных парках типа greenfield (вторичный рынок). С точки зрения географии участки разделялись на зоны: МКАД – А107 («Бетонка») и А107 – границы МО. Для анализа отбирались земельные участки категории: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного

специального назначения; земли населенных пунктов (зонированные под производственную и складскую деятельность).

В рамках отбора предложений по продаже/долгосрочной аренде земельных участков собиралась информация в Интернет на онлайн-агрегаторах предложений.

Далее информация сверялась с данными Росреестра (относительно категории, ВРИ и площади участка). Часть объявлений отдельно проверялась по телефону в формате mystery shopping (под легендой покупки).

При сборе информации, помимо адреса, площади и стоимости, учитывались такие параметры, как:

- ✚ расстояние от МКАД;
- ✚ направление (федеральная трасса);
- ✚ обеспеченность инженерной инфраструктурой;
- ✚ степень подготовленности земельного участка (градостроительная проработка для девелоперского проекта).

При сборе информации по предложениям о продаже земельных участков также учитывались территории смежных участков, в совокупности образующие участки необходимой площади. В дальнейшем подобные «совокупные» предложения учитывались как один лот.

Таким образом, общее количество лотов на продажу составило 255 шт., в которые входит 429 земельных участков. Доля предложения застроенных участков составляет около 1,2% от общего объема участков подобного типа (в пересчете на общую площадь).

Таблица 30 Количество застроенных земельных участков со строениями (имущественных комплексов)

Площадь	Зона	Общее количество застроенных земель в регионе (по данным Росреестра)			Участки в продаже		
		Кол-во (шт.)	Площадь (га)	Средняя площадь (га)	Кол-во (шт.)	Площадь (га)	Средняя площадь (га)
1-2 га	МКАД – А107	1956	3355	1,7	27	41	1,5
3-5 га	МКАД – А107	373	1430	3,8	11	43	3,9
5-20 га	МКАД – А107	799	7225	9	11	115	10,4
20-50 га	МКАД – А107	129	3782	29,3	2	50	25,2
От 50 га	МКАД – А107	40	4980	124,5	–	–	–
Итого		3297	20774	–	51	249	–

Рисунок 5 Количество застроенных участков в разрезе по направлениям (шт.)



Рисунок 6 Объем предложения застроенных участков в разрезе по направлениям (га)



Доля незастроенных участков, выставленных на продажу, в общем объеме участков данного типа составляет 13,2% (в пересчете на общую площадь). То есть около 87% участков не выставлено на публичную продажу их текущими собственниками.

Таблица 31 Количество незастроенных земельных участков

Площадь	Зона	Общее количество незастроенных земель в регионе (по данным Росреестра)			Участки в продаже		
		Кол-во (шт.)	Площадь (га)	Средняя площадь (га)	Кол-во (шт.)	Площадь (га)	Средняя площадь (га)
1-2 га	МКАД – А107	1127	2032	1,8	76	136	1,8
3-5 га	МКАД – А107	233	886	3,8	22	81	3,7
5-20 га	МКАД – А107	767	7248	9,4	69	679	9,8
20-50 га	МКАД – А107	106	3044	28,7	28	841	30
От 50 га	МКАД – А107	68	7579	111,5	9	1000	111,1
Итого		2301	20789	–	204	2736	–

Рисунок 7 Количество незастроенных участков в разрезе по направлениям (шт.)

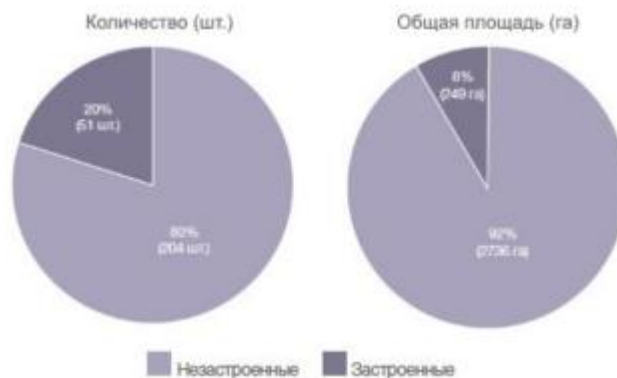


Рисунок 8 Объем предложения незастроенных участков в разрезе по направлениям (га)



Стоит отметить, что в зоне от А107 («Бетонка») до границ Московской области предложений о покупке застроенных земельных участков почти нет (если рассматривать участки площадью от 5 га).

Рисунок 9 Структура предложений о продаже в разрезе по типу участков



По количеству предложений больше всего земельных участков было выявлено на Ленинградском, Дмитровском и Новорязанском шоссе. По общей площади на первых двух местах по-прежнему Ленинградское, Дмитровское, а также Симферопольское ш.

Рисунок 10 Анализ предложения в зависимости от направления

Федеральная трасса	Незастроенные						Застроенные						Итого	
	МКАД – А107		А107 – МО		Всего		МКАД – А107		А107 – МО		Всего		Кол-во (шт.)	Пл-дь (га)
	Кол-во (шт.)	Пл-дь (га)	Кол-во (шт.)	Пл-дь (га)	Кол-во (шт.)	Пл-дь (га)	Кол-во (шт.)	Пл-дь (га)	Кол-во (шт.)	Пл-дь (га)	Кол-во (шт.)	Пл-дь (га)		
Минское шоссе	4	27,6	2	78,7	6	106,3	4	11,3	2	16,4	6	29,7	12	136
Ярославское шоссе	6	16,4	–	–	6	16,4	2	11,4	–	–	2	11,4	8	29,8
Новорижское шоссе	6	42,9	7	184,6	13	227,5	6	15,5	–	–	6	15,5	20	243
Калужское шоссе	9	39,6	2	87,3	11	126,9	2	2,6	–	–	2	2,6	13	129,5
Киевское шоссе	13	79,1	1	10,3	14	89,4	2	3	–	–	2	3	16	92,4
Горьковское шоссе	14	116,6	3	40,3	17	156,9	7	51,5	–	–	7	51,5	24	208,4
Симферопольское шоссе	16	117,4	10	325,9	26	443,3	–	–	–	–	–	–	26	443,3
Дмитровское шоссе	22	459	6	144	28	603	4	11,7	1	6,7	5	18,4	33	621,4
Ленинградское шоссе	22	433,2	11	152,1	33	585,3	12	74,4	1	16,4	13	92,8	46	678,1
Новорижское шоссе	22	144,7	1	10	23	154,7	7	17,7	–	–	7	17,7	30	172,4
Каширское шоссе	23	196,3	2	28,2	25	224,5	2	5,9	–	–	2	5,9	27	230,4
Итого	159	1074,8	45	1061,4	204	2736,2	47	205	4	43,5	51	249,5	256	2984,7

Рисунок 11 Структура предложений застроенных и незастроенных участков в разрезе по направлениям (МКАД – границы МО)



Стоимость земельных участков в Москве и Подмосковье

Для анализа стоимости земельных участков (на основе выставленных предложений) было проведено ранжирование информации в зависимости от подготовленности земельного участка, а также с учетом удаления от МКАД (выделены 2 зоны: МКАД – А107 и А107 – границы МО).

Таблица 32 Анализ средневзвешенной стоимости земельных участков (руб./га)

Тип участков	Подготовленные		Неподготовленные	
	МКАД – А107	А107 – МО	МКАД – А107	А107 – МО
Незастроенные	73 865 042	19 470 990	25 804 563	9 901 580
Застроенные	54 305 408	–	43 106 952	12 852 521

* К подготовленным участкам относились лоты, в которых был проведен хоть какой-нибудь из этапов ленд-девелопмента

Таблица 33 Анализ количества подготовленных и неподготовленных участков (шт.)

Тип участков	Подготовленные		Неподготовленные	
	МКАД – А107	А107 – МО	МКАД – А107	А107 – МО
Незастроенные	44	6	115	39
Застроенные	12	–	35	4

Рисунок 12 Анализ уровня цен на подготовленные участки в зависимости от их типа и расстояния от МКАД (руб./га)

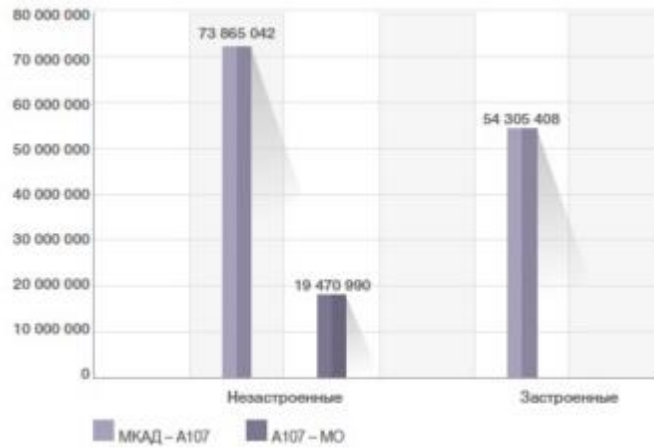
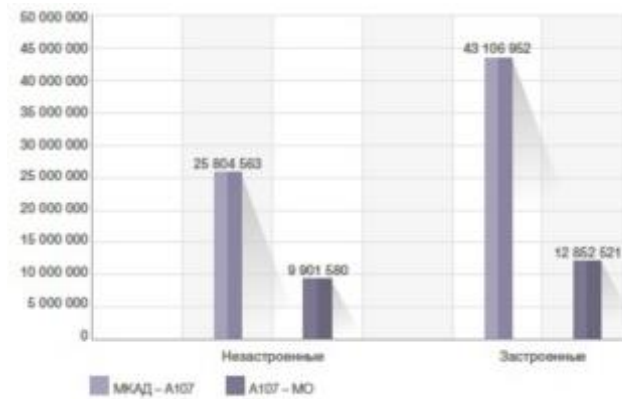


Рисунок 13 Анализ уровня цен на неподготовленные участки в зависимости от их типа и расстояния от МКАД (руб./га)

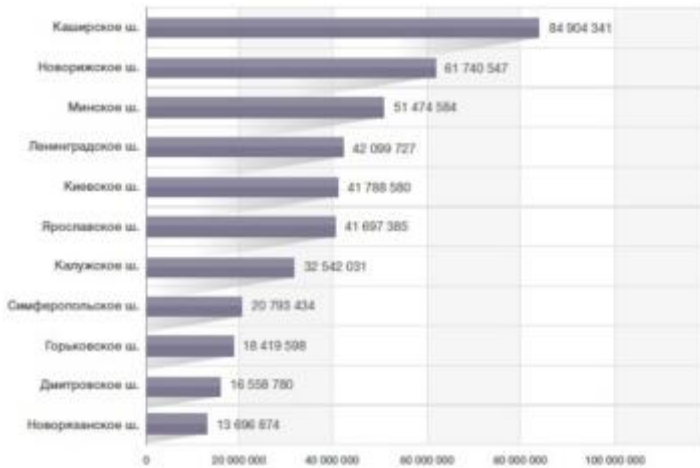


Средневзвешенная стоимость застроенных земельных участков выше, чем незастроенных: в зоне МКАД – А107 – на 67%, а в зоне А107 – границы МО – на 30%.

Рисунок 14 Анализ уровня стоимости незастроенных участков в зависимости от удаленности от МКАД (руб./га)



Рисунок 15 Анализ средневзвешенной стоимости по направлениям в границах МКАД – А107 (руб./га)



Сделки на земельном рынке Московского региона за 2015-2016 годы

Согласно статистическим данным Росреестра, в Московской области за 2016 г. количество сделок с землей выросло в 4 раза: с 53 в 2015 году до 220 в 2016. В пересчете на площадь количество выросло в 3,6 раза: с 126,8 га до 462 га. В то же время средневзвешенная стоимость уменьшилась в 1,8 раза: с 91,57 млн руб. за га в 2015 году до 50,32 млн руб. за га в 2016. В статистику включены только сделки по землям промышленного зонирования.

Площадь среднего размера участка снизилась на 12% с 2,39 га в 2015 году до 2,1 га в 2016.

В 2016 году более 70% от всех сделок с землей пришлось на Ленинский район Московской области. В 2015 лидером также был Ленинский район, однако это была меньшая доля – 18,8% и 9,4% соответственно.

В целом эта статистика подтверждается данными брокеров из обмена информацией о сделках: получилось 11 сделок в 2015 году на общую площадь 195,26 га. А в 2016 году была заключена 31 сделка на общую площадь 171,1 га.

Источник: <https://zdanie.info/2393/2467/news/10176>

3.7. Анализ рынка коммерческой недвижимости за 2 квартал 2017 года.

Прогнозы развития рынка коммерческой недвижимости

В 2017 году рынок коммерческой недвижимости останется под воздействием отрицательных внешних факторов, которые негативно влияют на все отрасли экономики страны.

Аналитики рынка коммерческой недвижимости (RRG, Knight Frank, S.A. Ricci, Colliers, JLL) выделяют пять ключевых тенденций, которые будут характерны для рынка коммерческой недвижимости Москвы в 2017 г.:

Тенденция 1:

Продолжающееся снижение инвестиционной активности.

Усугубление проблем в экономике страны и сложные внешнеполитические отношения приведут к дальнейшему падению уровня активности инвесторов, особенно иностранных, на рынке. Преобладающей категорией инвесторов станут «охотники», скупающие активы по существенно сниженным ценам, вынужденно выставленные на продажу.

Тенденция 2

Падение ставок аренды и цен продажи объектов.

Снижение деловой активности будет «продавливать» спрос на коммерческую недвижимость во всех сегментах рынка, на фоне чего ставки аренды, как и цены продажи объектов продолжают демонстрировать отрицательную динамику. Позитивный прогноз предусматривает нулевое движение ценовых показателей.

Тенденция 3

Окончательный переход на рублевое ценообразование.

В 2017 году полностью завершится процесс перехода на рублевое ценообразование.

Тенденция 4

Перепрофилирование и реконцепция объектов.

Перепрофилирование затронет, преимущественно, сегмент офисной недвижимости, так как в нем наблюдается явный профицит. Можно ожидать, что уже построенные и строящиеся офисные комплексы будут частично перепрофилированы в апартментные - полный перевод не допускается законодательством. В свою очередь, перспективные проекты возведения офисов могут быть заменены жилыми.

Тенденция 5

Развитие «защищенных» форматов торговой, офисной и складской недвижимости.

Уменьшить вакантность офисной недвижимости позволит соблюдение бизнес-центрами адекватной ценовой политики. Что касается складов — пустовать не будут комплексы built-to-suit, а также складские комплексы предлагающие помещения в более мелкой «нарезке».

Несмотря на общее ухудшение ситуации в экономике, ключевые эксперты-аналитики не предрекают рынку коммерческой недвижимости особых потрясений. Скорее всего, его ожидает стабильность с нулевой или небольшой отрицательной динамикой. Согласно базовому сценарию обновленного прогноза Министерства экономического развития, признаки выхода экономики России из рецессии ожидаются не раньше окончания 2017 г. Однако рынку коммерческой недвижимости понадобится не менее двух лет для выхода в показатели роста.

Инвестиции в недвижимость

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость в первой половине 2017 г., по данным S.A. Ricci, составил около \$1,8 млрд. Этот показатель уступает как первому, так и второму полугодю 2016 года - на 25% (\$2,4 млрд.) и 37% (\$3 млрд.) соответственно.

Около 82% инвестиций приходится на столичный регион. Общий объем реализованных сделок в Москве и Московской области превысил \$1,5 млрд. Столица остается наиболее крупным профессиональным и потому привлекательным рынком как для российских, так и зарубежных инвесторов.

В первом полугодии 2017г. рекордный объем инвестиций наблюдался в коммерческую недвижимость Санкт-Петербурга. В общем объеме инвестиций доля Северной столицы превысила 16% и составила \$ 306 млн. в абсолютном выражении, что является наибольшим показателем с 2012 года.

Наиболее значимые сделки I полугодия 2017

- ✚ Приобретение компанией «Фармстандарт» ТЦ «Горбушкин двор» общей площадью 60 тыс. кв. м. Покупка торгового центра обошлась в \$ 508 млн.
- ✚ Приобретение банком «ВТБ 24» части башни «Евразия» –14,7 тыс. кв. м. Сумма сделки составляет порядка \$270 млн.
- ✚ Покупка альянсом российско-китайских инвесторов Fosun Eurasia Capital & Avica Торгового дома «Центральный военный универсальный магазин» (ТД «ЦВУМ») стоимостью порядка \$180 млн.
- ✚ Приобретение региональным девелопером Malltech (ранее «РосЕвроДевелопмент») ТРЦ «Лето» у Hals Development, сумма сделки оценивается в \$170 млн.

Наиболее привлекательными в I полугодии 2017г. оставались объекты офисной недвижимости – в данный сегмент инвестировано более \$1 млрд.

Лидерами по инвестициям в коммерческую недвижимость остаются финансовые компании – 52% от общего объема, более \$962 млн. в абсолютном выражении. В аналогичном периоде 2016 г., объем инвестиций финансовых компаний составил \$1 млрд.

Качественные бизнес центры продолжают оставаться основным сегментом инвестиций в коммерческой недвижимости. В I полугодии 2017 г. объем инвестиций в офисную недвижимость составил \$1 млрд., что на 45% меньше аналогичного периода 2016 – тогда инвестиции в офисную недвижимость составили \$1,8 млрд. Необходимо отметить, что большая часть средств в офисном сегменте в I полугодии 2017 г. была направлена в качественные (класс А и В+) бизнес-центры Москвы и Санкт-Петербурга.

Ставки капитализации для активов институционального качества остаются неизменными. Ориентиром для игроков рынка аналитики JLL считают ставки капитализации в диапазонах 9-10,5% для офисов и торговых центров Москвы, 11-12,5% для складов; в Петербурге – 9,5-11,5% для офисов и торговых центров, 11,5-13,5% для складов.

В соответствии с прогнозами экспертов, российская экономика в 2017 году продемонстрирует небольшой рост – от 0,5% до 2%, что станет базисом для роста рынка недвижимости.

Краткий анализ рынка офисной недвижимости

Офисный сегмент, попавший из-за кризиса в достаточно затруднительное положение, показал во II квартале 2017 года обнадеживающие результаты.

По итогам I полугодия 2017 года общий объем площадей в классе А составил 4 613 тыс. кв. м.

В целом положение в высокклассном сегменте рынка было стабильным, средняя ставка выросла на 4,2% и составила 23 760 рублей за 1 кв. м в год, а уровень вакансии снизился до 21%.

В классе В крупных открытий не состоялось, объем квадратных метров составил 10,1 тыс. кв. м. Свободных площадей на конец полугодия здесь было 12,6% и ценник стал выше на 15,4% и составил 15 240 тыс. рублей за 1 кв. м в год.

Класс С (бывшие производственные предприятия, НИИ) во II квартале 2017 года показал положительную ценовую динамику – стоимость квадратного метра здесь выросла на 5,5% до 11 040 рублей за 1. кв. м. и уровень вакансии был традиционно самым низким, средний показатель составил - 10%.

Рисунок 16 Анализ рынка офисной недвижимости

Класс	Ставка аренды, без учета НДС, ЭР (I квартал 2017 года)	Ставка аренды, без учета НДС, ЭР (II квартал 2017 года)	Изменение арендных ставок, %	Уровень вакансии, %
A	22 800	23 760	+4,2	21
B	13 200	15 240	+15,4	12,6
C	10 420	11 040	+5,5	10

Краткий анализ рынка складской недвижимости

Очевидную положительную динамику показал во II квартале 2017 года складской сегмент.

Пополнение новыми квадратными метрами привело к снижению ставок:

в классе А они сократились - на 0,2%

в классе В – на 5,3%

Класс С складского сегмента сохранил свои позиции.

Одновременно, повысилось число заполненных площадей: в классе А вакансия снизилась до 13,2% в классе В до 11,4, в классе С вакансия осталась стабильной на уровне 10%.

Рисунок 17 Анализ рынка складской недвижимости

Класс	Ставка аренды (I квартал 2017 года)	Ставка аренды (II квартал 2017 года)	Изменение арендных ставок, %	Уровень вакансии, %
A	4 100	4 090	-0,2	13,2
B	3 800	3 600	-5,3	11,4
C	3 600	3 600	0	10

Источник: <http://www.basel-realty.ru/analytics/Text/1173/>

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В рамках настоящей работы в качестве объекта оценки выступает объект недвижимости. Согласно ФСО 7, объекты недвижимости – это застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Также в качестве объектов недвижимости для целей оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

Согласно ФСО 7, объекты недвижимости – это застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Также в качестве объектов недвижимости для целей оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

Недвижимость – это имущество, в отношении которого часто существует возможность альтернативных способов использования. Поскольку каждому способу использования соответствует определенная величина стоимости объекта, то в основе оценок рыночной стоимости недвижимости лежит анализ наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

- ✚ *Потенциал местоположения* - доступность объекта (подъезд к нему), неудобства расположения объекта оценки, скрытые опасности расположения.
- ✚ *Рыночный спрос* - насколько планируемый вариант использования объекта оценки представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.
- ✚ *Допустимость с точки зрения законодательства (правовая обоснованность)* – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта оценки.
- ✚ *Физическая возможность* – возможность эксплуатации объекта оценки с целью наилучшего и наиболее эффективного использования.
- ✚ *Финансовая оправданность* - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.
- ✚ *Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования)* - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Определение факторов наиболее эффективного использования:

Таблица 34. Определение факторов наиболее эффективного использования для объекта оценки №1 (земельный участок)

№ п/п	Наименование фактора	Под жилищное строительство	Под производственно-административную застройку	Под торговую застройку	Под строительство объектов социального назначения
1	Потенциал местоположения	-	+	+	-
2	Рыночный спрос	-	+	+	-
3	Правовая обоснованность	-	+	-	-
4	Физическая возможность	+	+	+	+
5	Финансовая оправданность	-	+	+	-
6	Максимальная эффективность	-	+	-	-
Итого		1	6	4	1

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения и ситуации, которая сложилась на рынке недвижимости, Оценщик пришел к выводу о том, что наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки №1 - использование по назначению, а именно – «Под производственно-административную застройку». Указанный вариант является юридически правомочным, физически допустимым, экономически приемлемым и максимально эффективным вариантом использования Объекта оценки.

Таблица 35. Определение факторов наиболее эффективного использования для объектов №2 (здание со встроенным оборудованием)

№ п/п	Наименование фактора	Объекты сельскохозяйственного назначения	Объекты производственно-административного назначения	Объекты жилищного назначения	Объекты торгового назначения
1	Потенциал местоположения	+	+	-	-
2	Рыночный спрос	-	+	-	-
3	Правовая обоснованность	-	+	-	-
4	Физическая возможность	+	+	+	+
5	Финансовая оправданность	-	+	-	-
6	Максимальная эффективность	-	+	-	-
Итого		2	6	1	1

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения и ситуации, которая сложилась на рынке недвижимости, Оценщик пришел к выводу о том, что наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки №1 - использование по назначению, а именно – «Недвижимость производственно-административного назначения». Указанный вариант является юридически правомочным, физически допустимым, экономически приемлемым и максимально эффективным вариантом использования Объекта оценки.

Основываясь на анализе текущей ситуации и условий рынка, физических и технических характеристиках объектов и их местоположения, юридически разрешенном, экономически приемлемом и максимально эффективном вариантах использования объектов оценки №№3, 4, 6, является использование по назначению.

Наилучшим использованием объекта оценки № 5 (Мойка тары со станцией оборотного водоснабжения, инв. №00000221), находящегося в технически неисправном (незавершенное строительство) состоянии и не имеющее возможность выполнения предназначенных функций, что подтверждается данными проведенного осмотра – в качестве стоимости возвратных материалов, которые включает в себя (т.е. лома металла), с учетом затрат на утилизацию.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

5.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

- ✚ заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- ✚ сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, включая осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки (если в задании на оценку не указано иное);
- ✚ применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- ✚ согласование (в случае необходимости) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- ✚ составление Отчета об оценке.

После заключения договора на проведение оценки, получения необходимых оценщику документов, осмотра объекта оценки, оценщик приступает непосредственно к расчету стоимости объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих, как на рынок имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта. В общем случае при определении стоимости имущества используют три подхода к оценке: затратный, сравнительный (рыночный), доходный.

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

Согласно ФСО № 7, при применении затратного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
 - ✚ определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
 - ✚ расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
 - ✚ определение прибыли предпринимателя;
 - ✚ определение износа и устареваний;
 - ✚ определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
 - ✚ определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

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

Согласно ФСО № 7, при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

Согласно ФСО № 7, при применении доходного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Согласно ст. 14 Федерального закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998, оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

Согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке

и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. При выборе используемых при проведении оценки подходов Оценщик должен учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Использование трёх подходов приводит к получению трёх величин стоимости одного и того же объекта. В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга.

Далее необходимо провести согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке, для определения итоговой величины стоимости объекта оценки. При расчете итоговой стоимости объекта оценки оценщик учитывает преимущества и недостатки каждого из примененных подходов, назначение оценки, объем имеющейся информации, использованной в рамках расчета по каждому из подходов, и степень ее достоверности.

Заключительным этапом процесса оценки является составление отчета об оценке - документа, содержащего обоснованное мнение оценщика о стоимости имущества.

5.2. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРИМЕНЕНИЯ И ВЫБОР ПОДХОДОВ

5.2.1. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРИМЕНЕНИЯ И ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

При проведении оценки Объекта существуют следующие подходы к оценке:

- ✚ затратный подход (совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний);
- ✚ сравнительный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними);
- ✚ доходный подход (совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки.).

Возможность и целесообразность применения тех или иных подходов к оценке зависит от характера оцениваемого объекта, его рыночного окружения, сути типичных мотиваций и действий потенциальных арендодателей и арендаторов, доступности и качества необходимой исходной информации.

Затратный подход

При оценке рыночной стоимости в рамках затратного подхода базовым принципом является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет ему стоить приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с такой же полезностью.

Согласно затратному подходу стоимость объекта недвижимости определяется как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости воспроизводства или замещения улучшений с учётом совокупного износа. Под улучшениями понимаются здания и сооружения, имеющиеся на участке, а также подведенные к нему инженерные сети.

Под совокупным износом понимается общая потеря стоимости объекта оценки на дату определения стоимости под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Применение затратного подхода к оценке может быть представлено в следующей последовательности:

- ✚ расчёт стоимости воспроизводства (замещения) без учёта накопленного износа имеющихся улучшений;
- ✚ расчёт величины совокупного износа (физического, функционального и внешнего) улучшений;
- ✚ определение рыночной стоимости улучшений путем вычитания из стоимости воспроизводства (замещения) без учёта совокупного износа величины совокупного износа.

Учитывая тот факт, что Объектами оценки №№2-6 являются отдельно стоящие здания и сооружения, применение методов затратного подхода для оценки рыночной стоимости этих объектов считается целесообразным.

Сравнительный подход

Основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем продаётся на рынке самый дешёвый объект аналогичного качества и полезности.

Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или выставлены на продажу), с внесением поправок в параметры, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий рыночную стоимость объекта оценки.

Для Объектов оценки №№3-6 применение сравнительного подхода не является возможным по причине отсутствия или недостаточности информации рынка по соответствующим объектам оценки на исследуемом сегменте рынка.

Для объекта оценки № 2 (здание) имеется возможность отобрать для расчетов репрезентативную выборку аналогов, идентичных или близких по основным цен образующим факторам и выполнить основную задачу, поставленную перед оценщиком: установить рыночную стоимость объекта оценки.

Доходный подход

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. То есть, рыночная стоимость объекта недвижимости может быть определена как сумма предполагаемых доходов.

Прямая капитализация используется, если доход от объекта оценки стабилен (равномерно возрастает, снижается или остается на неизменном уровне) в долгосрочном периоде. Величина стоимости определяется по методу прямой капитализации с использованием только двух переменных: спрогнозированной величины чистого годового дохода и соответствующей ставки капитализации. Таким образом, стоимость определяется делением спрогнозированного годового дохода на рыночное значение ставки капитализации, которая или выявляется на основе ретроспективной или текущей информации, или рассчитывается на условиях компенсации изменения стоимости первоначального капитала за период владения.

Второй метод, используемый в рамках доходного подхода - *метод дисконтированных денежных потоков* - определяет стоимость недвижимости как сумму текущих стоимостей будущих доходов путем отдельного дисконта каждого из периодических доходов и спрогнозированной будущей стоимости недвижимости. При этих расчётах используется ставка дисконта, в качестве которой применяется соответствующая ставка дохода на капитал, иначе называемая нормой прибыли или нормой отдачи. Метод дисконтированных денежных потоков позволяет учесть неравномерные колебания доходов и расходов во времени.

Для объекта оценки №2 (здание) - Доходный подход основан на определении текущей стоимости объекта, как совокупности будущих доходов от его использования (сдача в аренду или использование по назначению). Информация открытых источников, в частности аналитических обзоров, публикуемых ведущими консалтинговыми и риелторскими компаниями, позволяет провести анализ типичного уровня арендных ставок

на площади в аналогичных объектах, расходов по их эксплуатации, а также дает возможность сделать вывод об адекватной норме доходности по сопоставимым объектам.

Для объекта оценки №№3-6 (сооружения) – применение доходного подхода не является возможным по причине отсутствия или недостаточности информации рынка по соответствующим объектам оценки на исследуемом сегменте рынка.

Выводы:

На основании проведенного анализа и располагая всей необходимой информацией для определения рыночной стоимости зданий и сооружений, Оценщик считает возможным использовать:

- + **затратный подход** для оценки объектов оценки №№2-6;
- + **сравнительный подход** для оценки объектов оценки №2 (здание);
- + **доходный подход** для оценки объекта оценки №2 (здание).

5.2.1.1. Методологические основы применения подходов к оценке встроенного оборудования в здании

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей. (ст. 18-20 ФСО №1).

При расчете затратным подходом машин, оборудования, транспортных средств и т.п. определяется совокупность затрат на замещения, которая отражает текущие затраты на производство или приобретение нового объекта полностью идентичного оцениваемому по функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам за вычетом обесценения, вызванного выявленными видами износа, или совокупными затратами на замещение, которая отражает текущие затраты по приобретению на рынке аналогичного объекта, максимально близкого по своим функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам к оцениваемому с учетом разницы в совокупном износе замещающего и оцениваемого объектов.

В оценке машин и оборудования и транспортных средств затратным подходом присутствует элемент условности, т.к. производства машин и оборудования, подобных оцениваемым, может уже не существовать, а в случае его возобновления, в нем будут использоваться уже новые материалы и технологии, поэтому, чем больше возраст оцениваемого объекта, тем больше допущений приходится делать при его оценке затратным подходом. Тем не менее, встречается немало случаев, когда применение затратного подхода к оценке машин и оборудования оказывается оправданным и даже единственно возможным.

Ограничивает применение затратного подхода малая доступность для оценщиков экономической и другой информации из сферы производства машин и оборудования. В то же время для оценки специального и специализированного оборудования, опытных и исследовательских установок, уникальных образцов машин, изготовленных по индивидуальным заказам, методы затратного подхода являются единственно возможными.

При оценке машин и оборудования затратный подход реализуется в следующих методах:

- + расчет по цене однородного объекта;
- + поэлементный (поагрегатный) расчет;
- + расчет по удельным затратным показателям;
- + расчет с помощью затратных корреляционных моделей.

Метод расчета по цене однородного объекта. Сущность метода заключается в том, что для оцениваемого объекта, если объект не сложный и конструктивно однородный, или для определенного агрегата в составе сложного объекта подбирают технологически однородный объект, который походит на оцениваемый объект по конструкции,

используемым в конструкции материалам и технологии изготовления. Однородный объект должен пользоваться спросом, и его цена должна быть известна. При этом предполагают, что полная себестоимость изготовления однородного объекта близка к себестоимости изготовления оцениваемого объекта и находится под влиянием общих для сравниваемых объектов производственных факторов.

Метод поагрегатного (позлементного) расчета. Применение данного метода целесообразно тогда, когда оцениваемый объект в большей его части можно собрать из нескольких составных типовых или стандартных частей. Эти части можно приобрести на рынке, и цены на них известны. Вместе с тем делается допущение, что сборка не является слишком сложной и не требует сложного и дорогостоящего оборудования.

Метод расчета по удельным затратным показателям. К затратным показателям относятся такие показатели, изменение которых приводит к однозначному изменению себестоимости машины, а, следовательно, и ее затратам на воспроизводство (замещение). Среди наиболее характерных затратных показателей можно отметить такие, как масса конструкции машины, ее габаритный объем, суммарная мощность электродвигателей. Затратные показатели не являются потребительскими показателями, однако имеется строгая прямая зависимость между ними и стоимостью объекта, и эта связь является косвенным проявлением затратного подхода.

Метод расчета с помощью затратных корреляционных моделей. Метод расчета с помощью затратных корреляционных моделей является частным случаем применения корреляционно-регрессионного анализа для решения задач оценки, когда в качестве влияющих факторов используются затратные показатели.

Применение вышеуказанных методов основано на определении стоимости воспроизводства (восстановительной стоимости или стоимости замещения), то есть определении теоретической величины затрат на производство объекта оценки в современных условиях.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. При затратном подходе в качестве меры стоимости принимается сумма затрат на создание и последующую продажу объекта оценки, т.е. его себестоимость. Пока оборудование эксплуатируется его стоимость (стоимость в пользовании) отличается от стоимости нового только на величину потери физического и функционального износа. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний. При определении рыночной стоимости затратным подходом оценивается восстановительная стоимость с учетом сопутствующих затрат.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. (ст. 12-13 ФСО №1).

Сравнительный подход базируется на информации о сделках (предложениях к продаже) с аналогичными объектами на открытом рынке. Оцениваемый объект сравнивается с объектами-аналогами. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между объектом оценки и объектами-аналогами. Это позволяет определить стоимость каждого объекта-аналога, как если бы он обладал теми же ценообразующими характеристиками, что и объект оценки. Предполагается, что скорректированная стоимость объектов-аналогов отражает рыночную стоимость оцениваемого объекта. Обязательным условием применения сравнительного подхода, является наличие достоверной и доступной для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Алгоритм расчета стоимости машин и оборудования сравнительным подходом включает в себя следующие этапы:

- ✚ сбор ценовой информации по аналогам;
- ✚ сравнение аналогов с оцениваемым объектом и выявление различий в технико-экономических характеристиках, условиях продажи и т.д.;
- ✚ внесение поправок, имеющих целью учесть данные различия и привести цены аналогов к единой базе;
- ✚ анализ скорректированных цен аналогов;
- ✚ расчет стоимости объекта оценки методом математического взвешивания скорректированных цен аналогов.
- ✚ Применительно к оценке машин и оборудования и транспортных средств сравнительный подход основан на определении рыночных цен, адекватно отражающих «ценность» единицы оборудования в ее текущем состоянии. Основной используемый принцип – сопоставление, которое должно проводиться:
 - ✚ с точным аналогом, продающимся на вторичном рынке;
 - ✚ с приблизительным аналогом, продающимся на вторичном рынке, с внесением корректирующих поправок при отсутствии точного аналога;
 - ✚ с новым аналогичным оборудованием с внесением поправок на износ при отсутствии вторичного рынка.

При подборе аналогов предпочтение отдается тем единицам машин и оборудования, которые, так же как объект оценки, выпущены тем же изготовителем и в той же стране.

К элементам сравнения относят характеристики (параметры) объектов и ценовые факторы, от которых зависят уровни цен (динамика цен, условия продаж, гарантийные сроки и др.).

Очевидно, что оценка по этому подходу требует существенных объемов информации по рыночным ценам. В ее качестве могут выступать:

- + реальные цены известных сделок купли-продажи нового и подержанного имущества (данная информация наиболее точно отражает уровень цен на конкретный момент времени, дает возможность получения данных о деталях сделки; источник – пресса и специализированные издания);
- + цены прейскурантов производителей (обычно новое) и/или дилеров (точно отражают тип объекта, комплектацию и другие технические условия, но это лишь номинальные (базовые) цены, нет данных о многочисленных скидках, которые возможно получает покупатель в процессе сделки купли-продажи; источник – данную информацию возможно получить непосредственно у производителей или дилеров);
- + цены предложений (оферт), полученные в результате письменных или устных запросов (точно отражают тип объекта, комплектацию и другие технические условия, содержат некоторое завышение или занижение (уторгование);
- + индексы цен (индексы цен представляют собой относительные показатели, отражающие динамику цен; во многих странах органы государственной статистики публикуют индексы внутренних и внешнеторговых цен на отдельные товары и товарные группы; индексы цен всегда приводятся с указанием базисного года, в котором значение индекса принимается равным 1; источник – общеэкономические и отраслевые издания).
- + При оценке машин и оборудования сравнительный подход реализуется в следующих методах:
 - + метод ценовых индексов,
 - + метод прямого сравнения с идентичным объектом,
 - + метод прямого сравнения с аналогом,
 - + метод направленных качественных корректировок,
 - + метод расчета по корреляционным моделям и удельным показателям.

Метод ценовых индексов. Данный метод применим в том случае, когда для оцениваемого объекта известна цена в прошлом, следовательно, возникает задача пересчитать эту цену на дату оценки. Пересчет осуществляется путем умножения показателя известной цены в прошлом на индекс, характеризующий уровень изменения цен за истекший период. Метод широко применяется при переоценке основных фондов.

Метод прямого сравнения с идентичным объектом. В рамках данного метода базой для определения стоимости объекта оценки служит цена идентичного объекта – объекта той же модели/модификации, у которого нет никаких отличий от оцениваемого объекта по конструкции, оснащению, параметрам и применяемым материалам. Сумма затрат на замещение объекта оценки равна цене идентичного объекта, скорректированной с помощью так называемых «коммерческих» корректировок, устраняющих нетипичные условия продажи, наличие НДС и других вмененных налогов, корректировок по фактору времени.

Метод прямого сравнения с аналогом. В рамках данного метода базой для определения стоимости объекта оценки служит цена объекта-аналога, который в отличие от идентичного объекта, не совпадает с оцениваемым объектом не только по «ценовым» условиям продажи, но и по некоторым основным эксплуатационным параметрам. Поэтому в рамках применения данного метода в цену аналога кроме «коммерческих» корректировок, вносят также корректировки на параметрические различия.

Метод направленных качественных корректировок. Данный метод применяется в том случае, когда необходимо внести много корректировок на различие параметров или характеристик, а величины их трудно определить из-за недостатка информации. В этом случае определяется только направленность воздействия корректировки на стоимость. В результате сравнения аналог получает какое-то количество повышающих и понижающих корректировок. Метод, может быть, применим тогда, когда для оцениваемого объекта можно подобрать, как минимум, два аналога. Причем оцениваемый объект по своим характеристикам, а, следовательно, и по стоимости, занимает промежуточное положение между двумя аналогами.

Метод расчета по корреляционным моделям и удельным показателям. Данный метод удобно применять, когда надо оценить большое множество однотипных объектов, различающихся значениями отдельных параметров. Допускается, что у машин данного класса существует закономерная связь между ценой (стоимостью), с одной стороны, и основными техническими и функциональными параметрами, с другой. Задача состоит в том, чтобы математически описать эту связь и применить полученную математическую модель для оценки всех объектов, входящих в множество объектов данного класса. Метод расчета по удельному ценовому показателю является частным случаем вышеописанного метода.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. (ст. 15-16 ФСО №1).

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

При оценке машин и оборудования доходный подход реализуется в следующих методах:

- ✚ метод дисконтированных денежных потоков (ДДП);
- ✚ прямой капитализации дохода;
- ✚ равноэффективного функционального аналога.

Метод ДДП и метод капитализации доходов. Суть применения указанных методов заключается в определении оставшегося срока службы оцениваемого оборудования (прогнозного периода), составлении прогноза ожидаемого чистого дохода от его эксплуатации и приведения показателей будущего дохода к дате оценке. В случае метода ДДП ожидается, что объем дохода по годам будет иметь различные значения, в случае метода капитализации дохода ожидается, что поток доходов будет равномерным.

Метод равноэффективного функционального аналога. Данный метод позволяет оценить стоимость объекта, не прибегая к расчету чистого дохода. Его применение базируется на использовании данных по известной цене аналога, который может выполнять одинаковые с оцениваемым объектом функции. В ходе расчета учитываются возможные различия аналога и объекта оценки в производительности, особенностях конструкции, сроке службы и т.д.

Выводы:

При проведении оценки Объекта Оценщики в праве использовать следующие подходы к оценке:

- ✚ сравнительный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними);
- ✚ затратный подход (совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний);
- ✚ доходный подход (совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки.).

В соответствии с положениями п. 11 ФСО № 1, утвержденного приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 г. № 297, Оценщик обосновывает выбор подходов, используемых при проведении оценки.

В рамках данной оценки, Оценщик принял необходимым и достаточным для оценки встроенного оборудования, применение метода расчета по цене однородного объекта в рамках затратного подхода, т.к. вторичный рынок реализации развит не достаточно, что характеризуется его узкой специализацией.

5.2.2. Методологические основы применения подходов к оценке земельного участка

При проведении оценки Объекта существуют следующие подходы к оценке:

- ✚ затратный подход (совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний);
- ✚ сравнительный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними);
- ✚ доходный подход (совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки.).

Возможность и целесообразность применения тех или иных подходов к оценке зависит от характера оцениваемого объекта, его рыночного окружения, сути типичных мотиваций и действий потенциальных арендодателей и арендаторов, доступности и качества необходимой исходной информации.

Методология оценки стоимости земли

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре, и документах государственной регистрации прав на землю.

Земля в первую очередь имеет право на доход, приносимый всем объектом недвижимости, поскольку стоимость зданий, сооружений и других улучшений на земельном участке носит вторичный характер и выступает как дополнительный вклад в стоимость земельного участка.

Подходы к оценке земли

Оценка земли проводится на основе комплексного применения трех подходов:

- ✚ затратного;
- ✚ сравнительного;
- ✚ доходного.

Итоговая величина рыночной стоимости земельного участка выводится исходя из результатов, полученных различными подходами. При сравнении этих данных предпочтение целесообразно отдавать оценкам, базирующимся на основе более полной и достоверной информации.

В процессе работы Оценщик, руководствуясь вышеуказанными методологическими положениями, проанализировал возможность применения доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из них к определению рыночной стоимости земельных участков, входящих в объект оценки и пришел к следующим выводам, указанным ниже.

Таблица 36. Выбор подхода и методов оценки рыночной стоимости прав на земельный участок

Подход к оценке	Наименование	Описание	Выбор метода
Сравнительный подход	Метод сравнения продаж	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков</p> <p>Определение стоимости прав аренды: Аналогично вышеупомянутому</p> <p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений</p>	Метод может быть использован. В открытом доступе имеется информация по продаже объектов – аналогов.
	Метод выделения	<p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности.</p> <p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости.</p>	Метод не использовался
	Метод распределения	<p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности</p> <p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации.</p>	Метод не использовался
	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	<p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы</p> <p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений.</p>	Метод не использовался
Доходный подход	Метод остатка	<p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы</p> <p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ.</p>	Метод не использовался
	Метод предполагаемого использования	<p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности при оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права</p> <p>Методологически затратный подход не применяется в оценке стоимости земельных участков.</p>	Метод не использовался
Затратный подход	Метод сравнительной единицы	Методологически затратный подход не применяется в оценке стоимости земельных участков.	

Вывод. Для оценки стоимости земельного участка Оценщиком выбран **сравнительный подход** - метод сравнения продаж.

6. РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

6.1.1. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки №1 (земельного участка) в рамках сравнительного подхода

Описание и порядок применения сравнительного подхода

Объектом оценки №1 настоящего Отчета является земельный участок, общая площадь 2 254 кв.м., кад. №50:13:070213:25, категория: Земли населенных пунктов (ЗНП), ВРИ: Для размещения административного здания, по адресу: Московская обл., Пушкинский р-н, г. Пушкино, Кудринское ш., д. 3.

Метод сравнения продаж

При оценке земли данный метод применяется для оценки незастроенных земельных участков или земельных участков, рассматриваемых как незастроенные.

Расчет рыночной стоимости участка земли данным методом осуществляется посредством подбора объектов-аналогов, выявления элементов сравнения, позволяющих учесть отличия объекта оценки от объекта-аналога, расчета поправок на данные различия и внесения их в цены продаж объектов-аналогов. Стоимость земельного участка рассчитывается как среднее или средневзвешенное значения из скорректированных цен объектов-аналогов.

В результате исследования рынка земельных участков были найдены предложения о продаже объектов, которые по своим характеристикам могут служить аналогами оцениваемому земельному участку.

В процессе сбора информации по аналогам Оценщик не смог обнаружить информацию о совершенных сделках купли-продажи земельных участков, аналогичных оцениваемому, так как информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер, поэтому расчет стоимости основывается на ценах предложений объектов-аналогов с учетом корректировок.

Выбор объектов-аналогов осуществлялся, исходя из следующих принципов:

- ✚ все объекты-аналоги являются незастроенными и свободными от улучшений;
- ✚ все объекты-аналоги свободны от имущественных обременений;
- ✚ рыночные предложения на продажу земельных участков актуальны по состоянию на дату оценки;
- ✚ объекты-аналоги относятся к аналогичной объекту оценки категории земли.

В качестве единицы сравнения для объектов выбрана цена предложения объекта за 1 кв. м. площади земельного участка. При этом, исходя из способа представления информации о ценах предложения земельных участков, расчеты методом сравнения продаж проведены в рублях. В дальнейшем определены основные элементы сравнения, посредством которых оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги сопоставлялись.

Все корректировки вносятся в процентном, либо в абсолютном (денежном) выражении, в цену предложения объекта сравнения. Если по какому-либо элементу сравнения аналогичный объект лучше, чем оцениваемый, то поправка вносится со знаком минус, исходя из того, за сколько был бы продан объект сравнения, если бы по данной характеристике он был бы аналогичен оцениваемому объекту и наоборот.

Расчет рыночной стоимости земельного участка включает следующие этапы:

- ✚ Изучение рынка и выбор предложений на продажу земельных участков, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
- ✚ Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту - аналогу (о цене предложения, дате выставления объекта - аналога к продаже, физических характеристиках, местоположении объекта и др.).
- ✚ Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- ✚ Корректировка цен по каждому сопоставимому объекту – аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.

- ✚ Согласование скорректированных цен сопоставимых земельных участков и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

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

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

где:

C_o – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

k – количество аналогов,

C_{oi} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i-ого аналога,

W_i – вклад i-ого аналога в стоимость объекта оценки (сумма вкладов равна единице).

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнительного анализа продаж, как правило, используется следующая последовательность действий:

- ✚ исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту,
- ✚ проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре,
- ✚ выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (например, цена за единицу площади, единицу объема и т.д.),
- ✚ сравнение сопоставимых объектов (объектов-аналогов) и оцениваемого объекта с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта,
- ✚ сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Рынок недвижимости сопряжен с различными рисками. Поскольку все стороны, участвующие в конкретной сделке и действующие исключительно в собственных интересах, не заинтересованы в разглашении ее параметров, цены реальных сделок являются конфиденциальной информацией. Конфиденциальность, как правило, обеспечивается условиями договора между продавцом, покупателем и риэлтерской фирмой. В данной связи получить информацию о цене реальных сделок, как правило, не представляется возможным. Поэтому Оценщик оперирует данными, полученными в секторе предложения, однако учитывает то обстоятельство, что цена предложения и цена сделки могут несколько отличаться.

В процессе применения метода сравнительного анализа продаж производится корректировка цен аналогов (с использованием единиц сравнения), то есть применяются поправки. В ходе внесения поправок Оценщик каждый раз отвечает на вопрос, сколько бы стоил аналог, если бы имел те же характеристики, что и объект оценки.

Выбор и описание объектов-аналогов

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, то есть отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок купли-продажи.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок, Оценщик сделал вывод о том, что данные публичных ofert (ст. 435 и 437 ГК РФ - «оферта», «публичная оферта») наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

В связи с вышесказанным, для расчетов Оценщик использовал данные по ценам предложений объектов недвижимости, размещенные в открытых источниках (печатных, периодических изданиях, специализированных интернет-сайтах и т.п.).

На этапе сбора информации об объектах-аналогах, оценщик общался по телефону с собственниками и риелторами, в ходе бесед с которыми уточнялась и проверялась информация, указанная в объявлениях о продаже объектов-аналогов. В процессе переговоров с продавцами, проверялись указанные в объявлениях ценообразующие параметры объектов недвижимого имущества и текущие цены предложений.

В случае обнаружения расхождений в данных, полученных из бесед с продавцами с данными указанными в объявлениях о продаже, оценщик использовал для расчетов уточненную в ходе бесед с продавцами информацию. Такое решение объясняется тем, что в объявлениях о продаже встречаются ошибки и опечатки, к тому же, на дату переговоров, которая зачастую расходится с датой выхода объявления о продаже, продавец владеет более актуальной информацией о цене объекта-аналога.

При расчетах стоимости объекта оценки, в качестве единицы сравнения использовалась стоимость одного квадратного метра.

В результате исследования рынка земли были получены данные о выставленных на продажу земельных участках, подобных объекту оценки.

Принтскрины объектов аналогов представлены в приложении к настоящему отчету.

Описание анализируемых земельных участков представлено в таблице ниже.

Таблица 37. Анализируемые объекты - земельные участки подобные объекту оценки

Наименование показателя	Объекты-аналоги				
	1	2	3	4	5
Источник информации по объектам аналогам	http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/zemlya_pod_proizvodstvo_2_ga_s_kommunikatsiyami_a_1_07/	https://www.avito.ru/pushkino/zemelnye_uchastki/uchastok_2.55_ga_snt_dnp_1196965306	https://pushkino.cian.ru/sale/suburban/160422709/	https://www.avito.ru/elektrougli/zemelnye_uchastki/uchastok_61_sot_promnaznacheniya_935708308	https://www.avito.ru/elektrougli/zemelnye_uchastki/uchastok_93_sot_promnaznacheniya_934211691
Контактный телефон	8 495 772 76 58	8 926 929 93 44	8 800 555-09-40 , 8 495 363-03-58	8 495 909 00 00	8 495 909 00 00
Цена предложения, руб.	50 000 000	75 000 000	6 990 000	10 000 000	15 000 000
Площадь, кв.м.	20 000	25 450	2 900	6 126	9 361
Цена предложения, руб./кв.м.	2 500,00	2 946,95	2 410,34	1 632, 38	1 602,39
Состав оцениваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Условия продажи (чистота сделки)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Рыночные условия (дата предложения/дата продажи)	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Возможность торга	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Вид разрешенного использования земельного участка	Для размещения торгового-складского и административно-производственного комплекса	Для размещения здания коммерческого назначения	Для размещения здания коммерческого назначения	Под индустриальную застройку	Под индустриальную застройку
Месторасположение	Московская область, Пушкинский район, деревня Алёшино	Московская область, г. Пушкино	Московская область, Пушкинский район, Правдинский пгт, ул. Ленина	Московская область, р-н Ногинский, Городское поселение Электроугли, г. Электроугли	Московская область, р-н Ногинский, Городское поселение Электроугли, г. Электроугли
Тип месторасположения	Прочие населенные пункты	Райцентр с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью
Расположение относительно "красной линии"	Расположен в непосредственной близости от "красной линии"	Расположен в непосредственной близости от "красной линии"	Расположен в непосредственной близости от "красной линии"	Расположен на удалении от крупных автодорог	Расположен на удалении от крупных автодорог
Имеющиеся коммуникации	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Дополнительные улучшения	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Источники: Данные интернет сайтов

Основными критериями в ходе отбора объектов-аналогов, служили:

Таблица 38. Основные критерии в ходе отбора объектов-аналогов

Наименование	Характеристика
Дата предложения	С 2,3 квартала 2017 г. до даты оценки.
Вид права	Собственность
Категория объектов	Земельные участки под коммерческую застройку (под размещение административного здания).
Месторасположение	Московская область, Пушкинский район
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствуют

Следующие земельные участки, приведенные в таблице анализируемых объектов, не могут быть использованы для расчета в качестве объектов-аналогов, т.к. несопоставимы с Объектом оценки по следующим ценообразующим факторам:

Объект №4: вид разрешенного использования и месторасположение земельного участка;

Объект №5: вид разрешенного использования и месторасположение земельного участка.

Для проведения расчетных процедур в рамках определения рыночной стоимости оцениваемого участка Оценщиком в качестве объектов-аналогов выбраны следующие объекты - земельные участки: **№1, №2, №3**, согласно нумерации в таблице анализируемых объектов.

Данные об указанных выше объектах проанализированы Оценщиком и сведены в итоговую таблицу выбранных объектов-аналогов, которая приведена ниже.

Таблица 39. Объекты-аналоги, выбранные для проведения расчета рыночной стоимости Объекта оценки (земельного участка)

Наименование показателя	Объекты-аналоги		
	1	2	3
Источник информации по объектам аналогам	http://www.invest.ru/prodaja/promyslennye_zemli/zemlya_pod_proizvodstvo_2_ga_s_kommunikatsiyami_a_107/	https://www.avito.ru/pushkino/ze_melnye_uchastki/uchastok_2.55_ga_snt_dnp_1196965306	https://pushkino.cian.ru/sale/suburban/160422709/
Контактный телефон	8 495 772 76 58	8 926 929 93 44	8 800 555-09-40 , 8 495 363-03-58
Цена предложения, руб.	50 000 000	75 000 000	6 990 000
Площадь, кв.м.	20 000	25 450	2 900
Цена предложения, руб./кв.м.	2 500,00	2 946,95	2 410,34
Состав оцениваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Условия продажи (чистота сделки)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Рыночные условия (дата предложения/дата продажи)	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Возможность торга	Возможен	Возможен	Возможен
Категория земель/вид разрешенного использования земельного участка	Для размещения торгово-складского и административно-производственного комплекса	Для размещения здания коммерческого назначения	Для размещения здания коммерческого назначения
Месторасположение	Московская область, Пушкинский район, деревня Алёшино	Московская область, г. Пушкино	Московская область, Пушкинский район, пгт. Правдинский, ул. Ленина
Тип месторасположения	Прочие населенные пункты	Райцентр с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты
Расположение относительно "красной линии"	Расположен в непосредственной близости от "красной линии"	Расположен в непосредственной близости от "красной линии"	Расположен в непосредственной близости от "красной линии"
Имеющиеся коммуникации	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Дополнительные улучшения	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Источники: Данные интернет сайтов.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки № 1 (Земельный участок, общая площадь 2 254 кв.м., кад. № 50:13:070213:25, категория: Земли населенных пунктов (ЗНП), ВРИ: Для размещения административного здания) представлен ниже:

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- + Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- + Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- + Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).
- + Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- + Вид использования и (или) зонирование;
- + Местоположение объекта;
- + Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- + Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- + Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- + Торг;
- + Оснащенность инженерными системами и коммуникациями.

Характер и степень отличий аналогов от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

При определении стоимости земельных участков выделены следующие элементы сравнения:

- + Передаваемые имущественные права;
- + Условия финансирования;
- + Условия продажи;
- + Условия рынка;
- + Торг;
- + Категория земель / Вид разрешенного использования;
- + Местоположение (район расположения);
- + Физические характеристики (площадь объекта).
- + Оснащенность инженерными системами и коммуникациями;
- + Корректировка на дополнительные улучшения;
- + Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и аналогами, позволяют классифицировать вводимые поправки на: процентные и стоимостные (денежные). Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта (к процентным поправкам относятся, например, поправка на местоположение). Денежные поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта (к денежным поправкам относятся, например, поправка на состояние отделки).

В случае если в ходе анализа ценообразующих характеристик объектов-аналогов были выявлены различия с характеристиками объекта оценки, то в цены объектов-аналогов вносятся корректировки, учитывающие выявленные различия. В общем случае отрицательная корректировка вносится, если по рассматриваемому

показателю объект-аналог превосходит объект оценки, а положительная - если объект-аналог уступает объекту оценки.

Внесение корректировок

Внесение корректировок в цены аналогов земельных участков. При расчёте рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, как уже отмечалось выше необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

Корректировка на состав оцениваемых прав

Корректировка не вводилась, все отобранные объекты-аналоги предполагают передачу прав собственности, следовательно, сопоставимы по данному критерию с объектом оценки.

Корректировка на условия финансирования

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием кредита с процентной ставкой, ниже рыночной. В данном случае покупатель оплачивает более высокую цену за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. Наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи. Проанализировав информацию о предложении на продажу объектов-аналогов, Оценщик пришел к выводу, что условия финансирования по выбранным объектам-аналогам соответствуют рыночным. В данном случае корректировка на условия финансирования не требуется.

Корректировка на условия продажи

Данный элемент сравнения отражает:

- ✚ нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем;
- ✚ неполную информированность, срочную потребность в деньгах и другие вынужденные обстоятельства, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или покупки земельного участка;
- ✚ нетипичный срок экспозиции объекта на рынке (продажа в условиях банкротства).

В общем виде корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравнимого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения. Условия продажи у всех объектов-аналогов и оцениваемых земельных участков предполагаются рыночными. Таким образом, корректировка не применяется.

Корректировка на условия рынка

Данная корректировка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с течением времени. Так как стоимость объектов-аналогов актуальна на дату оценки, данная корректировка не вводилась.

Корректировка на торг (уторгование)

Предложение к продаже отражает видение цены со стороны продавца. В ходе переговоров участников сделки происходит так называемое «уторговывание», то есть некоторое понижение цены с учетом интересов покупателя. В зависимости от активности рынка и специфики объекта недвижимости, уторговывание может достигать 0%-30%, а иногда и более процентов от начальной цены предложения.

В рамках настоящей работы значение корректировки на торг определялось на основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости», 2016 г.¹⁶

Значения применяемых корректировок на уторгование представлены на рисунках ниже:

Рисунок 18. Значения корректировок на уторгование

Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8%	10,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9,2%	8,8%	9,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,7%	12,0%	13,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,2%	7,6%	8,7%
5. Земельные участки под объекты рекреации	7,8%	7,3%	8,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	10,7%	10,1%	11,3%

Согласно справочнику средняя величина торга при продаже земельных участков под офисно-торговую застройку составляет 9,7%. Таким образом, в рамках данного расчета значение корректировки на торг для объектов-аналогов составило 0,903.

Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка

Объект оценки и аналоги совпадают по видам разрешенного использования. Все земельные участки-аналоги имеют вид разрешенного использования (ВРИ) – коммерческая застройка/под строительство административного здания. Корректировка не применялась.

Корректировка на месторасположение

Корректировка на месторасположение относительно статуса населенного пункта

Данная корректировка определялась на основании Справочника «Справочник оценщика недвижимости -2016. Том 3. Земельные участки», издание четвертое, Нижний Новгород, под редакцией Лейфера Л.А.

Значения применяемых корректировок на месторасположение относительно статуса населенного пункта представлены на рисунках ниже:

¹⁶ «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Л. А. Лейфер, Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г.

Рисунок 19. Отношение цен земельных участков по статусу населенных пунктов по отношению к самому дороговому району

Таблица 11

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под офисно-торговую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,74	0,77
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,76	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,56	0,69	0,73
Прочие населенные пункты	0,47	0,57	0,62

Таблица 40. Значение корректирующих коэффициентов на местоположение относительно статусу населённых пунктов

Показатель	Объект оценки	Объект – аналог №1	Объект – аналог №2	Объект – аналог №3
Месторасположение	Московская обл., Пушкинский р-н, г. Пушкино, Кудринское ш., д. 3	Московская область, Пушкинский район, деревня Алёшино	Московская область, г. Пушкино	Московская область, Пушкинский район, пгт Правдинский, ул. Ленина
Статус населенного пункта	Райцентр с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты	Райцентр с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты
Коэффициент	0,79	0,62	0,79	0,62
Корректировка на месторасположение, доли ед.		1,274 (0,79/0,62)*	1,000	1,274 (0,79/0,62)*

*Максимальное значение доверительного интервала

Корректировка на расположение относительно «красной линии»

По данному параметру объект оценки сопоставим с объектами-аналогами, в связи с чем, корректировка не вводилась.

Корректировка на площадь

Земельный участок и объекты-аналоги имеют разную площадь. Как правило, цена продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Данная корректировка определялась на основании Справочника «Справочник оценщика недвижимости -2016. Том 3. Земельные участки», издание четвертое, Нижний Новгород, под редакцией Лейфера Л.А., были выявлены диапазоны среднего значения масштабного фактора для земельных участков под офисно – торговую застройку. Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения / увеличения стоимости земельного участка в зависимости от диапазона, к которым принадлежит объект оценки и объект – аналог.

Результаты представлены ниже.

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

Значение корректировки приведены в таблице ниже:

Таблица 41. Корректировки на площадь

Показатель	Ед. изм.	Объект оценки	Объект – аналог №1	Объект – аналог №2	Объект – аналог №3
Площадь	га	0,22540	2,0000	2,5450	0,2900
	кв. м	2 254,00	20 000,00	25 450,00	2 900,00
Корректировка	доли ед.		1,200	1,200	1,000

Источник: Расчеты Оценщика

Корректировка на коммуникации

В рамках данной работы, наличие коммуникаций учитывается в стоимости здания. Коммуникации для земельного участка принимаются – по границе. По данному параметру объект оценки сопоставим с объектами-аналогами, в связи с чем, корректировка не вводилась.

Корректировка на дополнительные улучшения

По данному параметру объект оценки сопоставим с объектами-аналогами, в связи с чем, корректировка не вводилась.

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

По данному параметру объект-оценки сопоставим с объектами-аналогами, в связи с чем корректировка не вводилась.

Расчет коэффициента вариации

для выборки, состоящей из скорректированных стоимостей 1 кв. м объектов-аналогов определяется как:

$$V = \frac{\sigma}{C_{cp}}; \sigma = \sqrt{\frac{(C - C_{cp})^2}{n-1}}; C_{cp} = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{n}, \text{ где:}$$

V – коэффициент вариации;

σ - стандартное отклонение;

C - стоимость 1 м² объектов - аналогов;

C_{cp} - среднее значение стоимости 1 м² объектов - аналогов;

n - количество аналогов.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Таблица 42. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №1 (земельный участок)

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Источник информации по объектам аналогам			http://www.invest.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/zemlya_pod_proizvodstvo_2_ga_s_kommunikatsiyami_a_107/	https://www.avito.ru/pushkino/zemelnye_uchastki/uchastok_2.55_ga_snt_dnp_1196965306	https://pushkino.cian.ru/sale/suburban/160422709/
Контактный телефон			8 495 772 76 58	8 926 929 93 44	8 800 555-09-40 , 8 495 363-03-58
Цена предложения	руб.		50 000 000	75 000 000	6 990 000
Площадь	кв.м.	2 254,00	20 000	25 450	2 900
Цена предложения	руб./кв.м.		2 500,00	2 946,95	2 410,34
Состав оцениваемых прав		Собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на состав оцениваемых прав	доли ед.		1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость</i>	<i>руб./кв.м.</i>		2 500,00	2 946,95	2 410,34
Условия финансирования		Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка на условия финансирования	доли ед.		1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость</i>	<i>руб./кв.м.</i>		2 500,00	2 946,95	2 410,34
Условия продажи (чистота сделки)		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи (чистота сделки)	доли ед.		1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость</i>	<i>руб./кв.м.</i>		2 500,00	2 946,95	2 410,34
Рыночные условия (дата предложения/дата продажи)		Август 2017	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на рыночные условия (дата предложения/дата продажи)	доли ед.		1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость</i>	<i>руб./кв.м.</i>		2 500,00	2 946,95	2 410,34
Возможность торга			Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг	доли ед.		0,903	0,903	0,903
<i>Скорректированная стоимость</i>	<i>руб./кв.м.</i>		2 257,50	2 661,10	2 176,54
Категория земель/вид разрешенного использования земельного участка		Для размещения административного здания	Для размещения торгово-складского и административно-производственного комплекса	Для размещения здания коммерческого назначения	Для размещения здания коммерческого назначения
Корректировка на категорию земель/вид разрешенного использования земельного участка	доли ед.		1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость</i>	<i>руб./кв.м.</i>		2 257,50	2 661,10	2 176,54
Месторасположение		Московская обл., Пушкинский р-н, г. Пушкино, Кудринское ш., д. 3	Московская область, Пушкинский район, деревня Алёшино	Московская область, г. Пушкино	Московская область, Пушкинский район, Правдинский пгт, ул. Ленина
Тип месторасположения		Райцентр с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты	Райцентр с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты
Корректировка на месторасположение	доли ед.		1,274	1,000	1,274

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		2 876,06	2 661,10	2 772,91
Расположение относительно "красной линии"		Расположен в непосредственной близости от "красной линии"	Расположен в непосредственной близости от "красной линии"	Расположен в непосредственной близости от "красной линии"	Расположен в непосредственной близости от "красной линии"
Корректировка на расположение относительно "красной линии"	доли ед.		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		2 876,06	2 661,10	2 772,91
Площадь	га	0,22540	2,0000	2,5450	0,2900
Площадь	кв.м.	2 254,00	20 000,00	25 450,00	2 900,00
Корректировка на площадь	доли ед.		1,200	1,200	1,000
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		3 451,27	3 193,32	2 772,91
Имеющиеся коммуникации		Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Корректировка на имеющиеся коммуникации	доли ед.		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		3 451,27	3 193,32	2 772,91
Дополнительные улучшения		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на дополнительные улучшения	доли ед.		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		3 451,27	3 193,32	2 772,91
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	доли ед.		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		3 451,27	3 193,32	2 772,91
Разница между максимальным значением скорректированной цены сходного объекта и минимальным значением скорректированной цены сходного объекта	%			24,46%	
Коэффициент вариации ряда:	%			10,91%	
Удельный вес аналога:	доли ед.		0,196	0,462	0,342
Рыночная стоимость объекта оценки	руб./кв. м			3 100	
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.			6 987 400	

Источник: Расчеты Оценщика

Полученное значение коэффициента вариации составило 10,91 %, что позволяет сделать вывод об однородности выборки.

На основании анализа рынка и произведенных расчетов оценщик пришел к заключению о том, что рыночная стоимость земельного участка, общая площадь 2254 кв.м., кад. №50:13:070213:25, категория: Земли населенных пунктов (ЗНП), ВРИ: Для размещения административного здания, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Пушкинский р-н, г. Пушкино, Кудринское ш., д. 3, на дату определения стоимости (дату оценки) 28.08.2017 г. составляет:

6 987 400 (Шесть миллионов девятьсот восемьдесят семь тысяч четыреста) рублей.



6.1.2. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки №2 (Здание) в рамках сравнительного подхода.

Объектом оценки №2 настоящего Отчета является - Здание: административный корпус, общая площадь 835,6 кв.м., пом. 1-ого этажа №1-29, 32, 33, пом. 2-го этажа №1-20, инв. №19513, лит. Б-Б2 (часть), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Пушкинский р-н, г. Пушкино, Кудринское ш., д. 3 с учетом следующего встроенного оборудования:

- Подъемник ПП-16, инв. №155
- Счетчик газа G-10, инв. №163 (факт. № б/н)
- Счетчик Меркурий 230 ART 380В, инв. №142 (факт. № б/н)
- Холод/установка UAK 1000CC, инв. №37 (факт. № б/н)
- Холод/установка UAK 200CC, инв. №27 (факт. № б/н)
- Холод/установка UAK 290 CC, инв. №80 (факт. № б/н)
- Холод/установка UAK 400CC, инв. №26
- Холодильная камера, инв. №179 (факт. № б/н)
- Холодильный агрегат 100SC, инв. №18 (факт. № б/н)
- Холодильный агрегат 180SC, инв. №3 (факт. № б/н)
- Холодильный агрегат 300SC, инв. №2 (факт. № б/н)
- Холодильный агрегат UAK 150SC, инв. №4 (факт. № б/н)
- Холодильный агрегат SF2 229V40F, инв. №202
- Компрессор H503 CC (холодильное оборуд.), инв. №116
- Кондиционер LG S24LH, инв. №138 (факт. № б/н)
- Кондиционер LG S24LH, инв. №141 (факт. № б/н)
- Кондиционер GC/GU-S24HRI, инв. №203 (факт. № б/н)
- Кондиционер GC/GU-S24HRI, инв. №204 (факт. № б/н)
- Кондиционер GC/GU-S24HRI, инв. №205 (факт. № б/н)
- Кондиционер General Climate, инв. №207 (факт. № б/н)
- Кондиционер Panasonic CS-PA12DKD, инв. №69 (факт. № б/н)
- Кондиционер Panasonic CS-PA7DKD, инв. №68 (факт. № б/н)
- Кондиционер Panasonic CS-PA9DKD, инв. №67 (факт. № б/н)
- Кондиционер Panasonic CS-PA9DKD с монтажом, инв. №109 (факт. № б/н)
- Кондиционер Panasonic CS/CU-PA-12GKD, инв. №170 (факт. № б/н)
- Котел газовый THERM DUO, инв. №161
- Котел газовый THERM DUO, инв. №162
- Вентилятор ВКР-5 1С 0,75/1000, инв. №79 (факт. № б/н)
- Холодильное оборудование (камеры) , инв. №219(факт. № б/н)

Алгоритм расчета рыночной стоимости объекта оценки №2 производится в следующем порядке:

1. Расчет рыночной стоимости встроенного оборудования.
2. Расчет рыночной стоимости Здания: административный корпус, общая площадь 835,6 кв.м., пом. 1-ого этажа №1-29, 32, 33, пом. 2-го этажа №1-20, инв. №19513, лит. Б-Б2 (часть), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Пушкинский р-н, г. Пушкино, Кудринское ш., д. 3 с учетом стоимости встроенного оборудования.

6.1.2.1. Расчет рыночной стоимости встроенного оборудования.

В рамках данной оценки, Оценщик принял необходимым и достаточным для оценки встроенного оборудования, применение метода расчета по цене однородного объекта в рамках затратного подхода.

В ходе расчета рыночной стоимости затратным подходом определяется сумма затрат на замещение или воспроизводство объекта с учетом его износа. В рамках настоящей работы в качестве базы для расчетов использовались затраты на замещение объектов.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки осуществлялся в соответствии с наиболее вероятным вариантом использования объектов, входящих в состав объекта оценки.

Алгоритм расчета рыночной стоимости оборудования, подразумевает в себе последовательность следующих действий:

1. Подбор однородных объектов (объектов-аналогов) для объекта оценки;
2. Внесение соответствующих корректировок, позволяющих учесть затраты (переход на вторичный рынок);
3. Расчет величины совокупного износа объекта оценки: физического, функционального, экономического;
4. Расчет стоимости объекта оценки путем внесения соответствующих корректировок.

Математический алгоритм расчета объекта оценки в рамках данного метода имеет следующий вид:

Формула 1

$$PC_{oo} = PC_{oa} * K_{вт.рын.} * (1 - I_{сов})$$

Где,

PC_{oo} – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

PC_{oa} – среднерыночная стоимость объектов-аналогов объекта оценки, руб.;

$K_{вт.рын.}$ – корректировка перехода на вторичный рынок, %;

$I_{сов}$ – совокупный износ объекта оценки.

Определение рыночной стоимости объекта-аналога в рамках метода оценки по цене однородного объекта.

Определение рыночной стоимости объектов-аналогов объекта оценки осуществлялось на основании информации, представленной в открытых источниках сети Интернет.

Ниже представлен перечень некоторых сайтов, используемых специалистом в рамках расчета рыночной стоимости:

- <http://panel.ru/>

- <https://www.russkotel.ru>

- <http://www.aeroclimat.ru>

- и др.

Также по результатам запроса по электронной почте коммерческих и ценовых предложений у поставщиков оцениваемого оборудования, были получены стоимости объектов-аналогов объекта оценки.

Ниже представлен перечень поставщиков оцениваемого оборудования, предоставившие коммерческие и ценовые предложения, используемые специалистом в рамках расчета рыночной стоимости:

- ООО «СНЕГ» (holod2106@yandex.ru);

Совокупный износ

Износ – это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем.

С оценочных позиций износ выражается в снижении стоимости объекта или обесценении. Различают разные виды износа:

- ✚ **физический износ (F)** – ухудшение первоначально заложенных технико-экономических параметров, обусловленное естественным изнашиванием как объекта в целом, так и отдельных компонентов в процессе эксплуатации, а также под воздействием окружающей среды;
- ✚ **функциональный износ (Fu)** – износ, проявляющийся при несоответствии параметров объекта современным требованиям и стандартам;
- ✚ **экономический (внешний) износ (Fe)** – потеря стоимости объектом оценки, обусловленная влиянием внешних по отношению к ней факторов.

1. Расчет величины физического износа объекта оценки:

Процесс износа и обесценения протекает во времени на протяжении всего срока службы имущества, т.е. с момента создания имущества (а иногда еще на стадии его создания) до момента вывода его из эксплуатации. Методы определения величины физического износа делятся на следующие основные группы: экспертные методы, экономико-статистические методы и экспериментально-аналитические методы.

В рамках данной оценки встроенного оборудования здания, применяется расчет по модернизированному методу срока жизни базируется на применении следующей формулы:

Формула 2

$$И = 1 - e^{-1,6 \cdot (T_{xp}/T_{cc})}$$

Где,

T_{xp} – хронологический возраст объекта;

T_{cc} – нормативный срок службы оборудования данной группы;

e – основание натурального логарифма равно $e = 2,71$.

Срок полезного использования (нормативный срок службы) объекта оценки определялся в соответствии с Постановлением Совмина СССР от 22.10.1990 N 1072 "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР" действующего на дату оценки (28.08.2017 г.).

Сроки полезного использования оцениваемого оборудования приведены в таблице ниже.

Таблица 43. Сроки полезного использования оцениваемого оборудования

№ п/п	Группы и виды основных фондов	Шифр	Нормативный годовой износ, % в год	Нормативный срок службы, лет.	Объекты оценки
1	Холодильно-компрессорное оборудование	45104	10,0%	10,00	п. 4-7; п. 9-12, п. 14
2	Холодильное оборудование	45800	10,0%	10,00	п. 8, 13, 29
3	Котлы паровые производительностью до 2 Гкал/час производственных котельных	40006	11,0%	9,09	п. 26-27
4	Вентиляторы, кондиционеры, воздухонагреватели, воздухооборники и масловодоотделители, аппараты кессонные и шлюзовые	41606	11,1%	9,01	п. 15-25; п. 28
5	Подъемно-транспортные средства: подъемники, конвейеры, транспортеры стационарные, винтовые спуски, люки, механизмы для погрузки, склады почтовые автоматизированные стеллажные, почтовые конвейеры и др.	45628	9,1%	10,99	п. 1
6	СКИП для измерения механических величин и параметров; оптические; специальные для контроля и регулирования технологических процессов; измерения технологических и геометрических параметров	44028	13%	7,69	п. 2-3

2. Расчет величины функционального износа объекта оценки:

Функциональное устаревание – одно из проявлений морального устаревания, которому подвержено движимое и недвижимое имущество. Моральное устаревание охватывает как функциональное, так и технологическое устаревание, являясь следствием постоянного научно-технического прогресса (НТП). С одной стороны, под воздействием НТП внедряются новые технологии и материалы, совершенствуется организация производства, растет производительность труда в машиностроении, что вызывает удешевление воспроизводства машин, а эксплуатируемые идентичные машины подвергаются технологическому устареванию. Причем технологическое устаревание развивается постепенно и охватывает широкий класс машин и оборудования.

В результате проведенного Оценщиком анализа рынка движимого имущества установлено, что на дату проведения оценки объекты-аналоги представлены с техническими характеристиками, аналогичными объектам, входящим в состав объекта оценки. Признаки, указывающие на технологическое устаревание объекта оценки, отсутствуют. Таким образом, Оценщиком установлено отсутствие признаков функционального износа объектов, входящих в состав объекта оценки. Величина функционального износа в рамках данной работы составляет 0%.

3. Расчет величины экономического износа объекта оценки и объектов-аналогов:

Экономическое устаревание - это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения, а также правовые изменения, относящиеся к законодательству.

На дату оценки не выявлены экономические факторы, которые могут быть отражены в качестве экономического устаревания объектов, входящих в состав объекта оценки.

Таким образом, величина экономического износа в рамках данной работы составляет 0%.

4. Расчет величины совокупного износа объекта оценки и объектов-аналогов:

Совокупный износ объектов вычисляется по следующей формуле:

Формула 3

$$\text{Из} = (1 - (1 - F/100) * (1 - Fu/100) * (1 - Fe/100)) * 100\%$$

Где,

F – физический износ, %;

Fu – функциональный износ, %;

Fe – экономический (внешний) износ, %.

Ниже в таблице представлен расчет совокупного износа встроенного оборудования здания, входящего в состав объекта оценки.

Таблица 44. Расчет величины совокупного износа в рамках затратного подхода

№ п/п	Наименование	Инвентарный номер	Дата принятия на бух. учет / год выпуска*	Срок эксплуатации, лет.	Срок полезного использования, лет	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Совокупный износ, %
1	Подъемник ПП-16	155	24.12.2007	9,68	10,99	76%	-	-	76%
2	Счетчик газа G-10	163 (факт. № б/н)	26.02.2008	9,51	7,69	86%	-	-	86%
3	Счетчик Меркурий 230 ART 380B	142 (факт. № б/н)	14.09.2007	9,96	7,69	87%	-	-	87%
4	Холод/установка UAK 1000CC	37 (факт. № б/н)	31.01.2005	12,58	10,00	87%	-	-	87%
5	Холод/установка UAK 200CC	27 (факт. № б/н)	15.11.2004	12,79	10,00	87%	-	-	87%
6	Холод/установка UAK 290 CC	80 (факт. № б/н)	15.09.2005	11,95	10,00	85%	-	-	85%
7	Холод/установка UAK 400CC	26	15.11.2004	12,79	10,00	87%	-	-	87%
8	Холодильная камера	179 (факт. № б/н)	11.01.2009	8,63	10,00	75%	-	-	75%
9	Холодильный агрегат 100SC	18 (факт. № б/н)	15.01.2004	13,62	10,00	89%	-	-	89%
10	Холодильный агрегат 180SC	3 (факт. № б/н)	15.01.2004	13,62	10,00	89%	-	-	89%
11	Холодильный агрегат 300SC	2 (факт. № б/н)	15.01.2004	13,62	10,00	89%	-	-	89%
12	Холодильный агрегат UAK 150SC	4 (факт. № б/н)	15.01.2004	13,62	10,00	89%	-	-	89%
13	Холодильный агрегат SF2 229V40F	202	20.07.2010	7,11	10,00	68%	-	-	68%
14	Компрессор H503 CC (холодильное оборуд.)	116	24.08.2006	11,01	10,00	83%	-	-	83%
15	Кондиционер LG S24LH	138 (факт. № б/н)	30.07.2007	10,08	9,01	83%	-	-	83%
16	Кондиционер LG S24LH	141 (факт. № б/н)	04.09.2007	9,98	9,01	83%	-	-	83%
17	Кондиционер GC/GU-S24HRI	203 (факт. № б/н)	01.05.2011	6,33	9,01	67%	-	-	67%
18	Кондиционер GC/GU-S24HRI	204 (факт. № б/н)	01.05.2011	6,33	9,01	67%	-	-	67%
19	Кондиционер GC/GU-S24HRI	205 (факт. № б/н)	01.05.2011	6,33	9,01	67%	-	-	67%
20	Кондиционер General Climate	207 (факт. № б/н)	01.07.2008	9,16	9,01	80%	-	-	80%
21	Кондиционер Panasonic CS-PA12DKD	69 (факт. № б/н)	16.06.2005	12,20	9,01	89%	-	-	89%
22	Кондиционер Panasonic CS-PA7DKD	68 (факт. № б/н)	16.06.2005	12,20	9,01	89%	-	-	89%
23	Кондиционер Panasonic CS-PA9DKD	67 (факт. № б/н)	16.06.2005	12,20	9,01	89%	-	-	89%
24	Кондиционер Panasonic CS-PA9DKD с монтажом	109 (факт. № б/н)	18.07.2006	11,11	9,01	86%	-	-	86%
25	Кондиционер Panasonic CS/CU-PA-12GKD	170 (факт. № б/н)	01.08.2008	9,08	9,01	80%	-	-	80%
26	Котел газовый THERM DUO	161	01.07.2006	11,16	9,09	86%	-	-	86%
27	Котел газовый THERM DUO	162	01.07.2006	11,16	9,09	86%	-	-	86%
28	Вентилятор ВКР-5 1С 0,75/1000	79 (факт. № б/н)	07.09.2005	11,98	9,01	88%	-	-	88%
29	Холодильное оборудование (камеры)	219(факт. № б/н)	17.12.2013	3,70	10,00	45%	-	-	45%

*установлены по результатам анализа инв.карточек и информационных табличек (шильдики) на оборудовании. В случае расхождения данных указанных в инв. карточке и инф. табл., принималась информация указанная на инф. табличке, т.к. оборудование могло быть принято на бух. учёт в состоянии бывшего употребления

Корректировка перехода на вторичный рынок

Определение данного показателя осуществлялось по информации, приведенной в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №20, май 2017 г.», под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е., Москва, 2017 г.

Рисунок 20. Определение скидки при переходе на вторичный рынок

Таблица 4.2.1

Рыночные данные по коэффициентам переходу объектов на вторичный рынок

№ п/п	Наименование объекта, параметры	СРД-9	СРД-10	СРД-11	СРД-12	СРД-13	СРД-14	СРД-15	СРД-16	СРД-17	СРД-18	СРД-19	СРД-20
		ноябрь 2011 г.	май 2012 г.	ноябрь 2013 г.	май 2013 г.	ноябрь 2013 г.	май 2014 г.	ноябрь 2014 г.	май 2015 г.	ноябрь 2015 г.	май 2016 г.	ноябрь 2016 г.	май 2017 г.
1	Импортные легковые автомобили	0,922							0,934	0,925	0,928		
2	Отечественные легковые автомобили	0,902							0,918	0,908			0,915
3	Импортная бытовая техника	0,922							0,911		0,908		0,905
4	Отечественная и СНГ бытовая техника	0,890							0,905	0,895	0,888		
5	Отечественное станочное оборудование	0,903							0,891		0,902		0,896
6	Мобильные телефоны	0,850							0,842		0,812		0,808
7	Водные суда		0,925							0,908			0,896
8	Воздушные суда		0,973								0,982		
9	Импортная бытовая техника		0,921						0,929		0,931		
10	Дорожная техника		0,912							0,896			0,876
11	Пищевое оборудование			0,909							0,898		
12	Электрооборудование			0,907						0,912			0,904
13	Строительное оборудование			0,912					0,904		0,902		
14	Оргтехника			0,915						0,902			0,910
15	Станочное оборудование			0,904					0,912				0,918
16	Пищевое оборудование				0,917					0,926			
17	Электрооборудование				0,914					0,902			0,915
18	Компрессорное оборудование				0,929				0,931			0,938	
19	Оргтехника офисная				0,896				0,878				0,890
20	Бытовая техника				0,909					0,899			
21	Автомобили				0,942				0,930			0,934	
22	Торговое оборудование					0,910						0,901	
23	Деревообрабатывающие станки					0,918				0,902			0,915
24	Крановое оборудование					0,933					0,942		
25	Сельскохозяйственная техника					0,884				0,894			0,889
26	Компьютерная техника					0,904			0,911		0,913		
27	Автомобили						0,930					0,938	
28	Трактора						0,917				0,908		0,901
29	Прессовое оборудование						0,906			0,895			
30	Насосное оборудование						0,905			0,902			0,915
31	Землеройная техника						0,926			0,916			
32	Сварочное оборудование						0,918		0,922		0,909		0,902
33	Буровое оборудование							0,948					
34	Музыкальные инструменты							0,917		0,911		0,923	
35	Окрасочное оборудование							0,928		0,934			0,932
36	Печатное оборудование							0,963				0,958	
37	Погрузочное оборудование							0,925		0,935			0,921
38	Трансформаторное оборудование							0,923		0,921			0,918
39	Фотоаппараты							0,905			0,898		
40	Холодильники							0,935		0,932			0,932
41	Мебель офисная РФ								0,903		0,878		
42	Компьютерная техника								0,914		0,923		
43	Кассовые аппараты								0,906		0,907		
44	Лифтовое оборудование								0,965		0,947		
45	Станки токарные									0,913			0,908
46	Станки фрезерные									0,922			
47	Станки сверлильные									0,917			0,928
48	Станки заточные									0,900			
49	Станки деревообрабатывающие									0,927			0,914
50	Железнодорожный транспорт										0,932		
51	Резервуары										0,914		
52	Электродвигатели										0,908		
53	Полиграфическое оборудование импортное										0,928		
54	Складское оборудование											0,914	
55	Станки шлифовальные											0,925	
56	Станки с ЧПУ											0,934	
57	Станки отрезные											0,905	
58	Металлопрокат											0,968	
59	Весовое оборудование											0,932	
60	Транспортеры											0,926	
61	Индукционные нагреватели												0,916
62	Оборудование стекольной промышленности												0,896
63	Оборудование кинотеатров												0,909
64	Мебель аптечная												0,942
65	Оборудование спортивное												0,883
66	Саабойное оборудование импортное												0,934
67	Кабелеукладчики отеч.												0,928
68	Книги (детективы)												0,854
69	Вагончики передвижные												0,902
70	Кухонное оборудование												0,876
71	Сигнализация												0,902

Ниже представлена таблица с принятыми коэффициентами перехода объектов на вторичный рынок

Таблица 45. Коэффициент перехода объектов на вторичный рынок

№ п/п	Наименование группы	Коэффициент перехода объектов на вторичный рынок	Объекты оценки
1	Компрессорное оборудование	0,938	п. 4-7; п. 9-12, п. 14
2	Холодильники	0,932	п. 8, 13, 29
3	Кондиционеры	0,907	п. 15-25, п. 28
4	Лифтовое оборудование	0,947	п. 1
5	Индукционные нагреватели	0,916	п. 26-27
6	Электрооборудование	0,915	п. 2-3

Далее в таблице представлен итоговый расчет стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.

№ п/п	Наименование	Инвентарный номер	Уточнения	Цена объекта аналога, руб. с НДС	Источник	Корректировка перехода на вторичный рынок, %	Стоимость затрат на замещение с учетом выхода на вторичный рынок, руб.	Совокупный износ, %	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
	агрегат 180SC	б/н)	ресиверные агрегаты производителя «Dorin» серия UR, тип компрессора 180 CS		компания ООО "СНЕГ" полученное по эл. почте: holod2106@yandex.ru					
11	Холодильный агрегат 300SC	2 (факт. № б/н)	Компрессорно-ресиверные агрегаты производителя «Dorin» серия UR, тип 300 CS	173 412,36	Коммерческое предложение от компании ООО "СНЕГ" полученное по эл. почте: holod2106@yandex.ru	0,938	162 661	89%	18 404	15 596
12	Холодильный агрегат UAK 150SC	4 (факт. № б/н)	Компрессорно-конденсаторный агрегат производителя «Dorin» серия UA, тип компрессора 150 CS	150 411,52	Коммерческое предложение от компании ООО "СНЕГ" полученное по эл. почте: holod2106@yandex.ru	0,938	141 086	89%	15 963	13 528
13	Холодильный агрегат SFZ 229V40	202	тип SFZ 229V40	291 573,00	http://www.aeroclimat.ru/product/sfz-229/	0,932	271 746	68%	87 180	73 882
14	Компрессор H503 CC (холодильное оборуд.)	116	производитель Dorin, тип K150 CC-00	107 094,90	http://www.aholod.ru/item/kompressor-h503cc/	0,938	100 455	83%	17 252	14 620
15	Кондиционер LG S24LH	138 (факт. № б/н)	марка LG, тип S24LH	67 800,00	https://systemsclimate.ru/shop/product/lg-s24lhp-konditsioner-nastennyi?yclid=4561838502620695423	0,907	61 495	83%	10 269	8 703
16	Кондиционер LG S24LH	141 (факт. № б/н)	марка LG, тип S24LH	67 800,00	https://systemsclimate.ru/shop/product/lg-s24lhp-konditsioner-nastennyi?yclid=4561838502620695423	0,907	61 495	83%	10 443	8 850
17	Кондиционер GC/GU-S24HRI	203 (факт. № б/н)	марка General Climate, тип GC/GU-S24HRI, г.в.май 2011	27 749,00	https://btest.ru/goods_catalog/dlya_svezh_ego_vozduha/kondicionery/kondicioner_general_climate_gc-s24hri/	0,907	25 168	67%	8 185	6 936
18	Кондиционер GC/GU-S24HRI	204 (факт. № б/н)	марка General Climate, тип GC/GU-S24HRI, г.в.май 2011	27 749,00	https://btest.ru/goods_catalog/dlya_svezh_ego_vozduha/kondicionery/kondicioner_general_climate_gc-s24hri/	0,907	25 168	67%	8 185	6 936
19	Кондиционер GC/GU-S24HRI	205 (факт. № б/н)	марка General Climate, тип GC/GU-S24HRI, г.в.май 2011	27 749,00	https://btest.ru/goods_catalog/dlya_svezh_ego_vozduha/kondicionery/kondicioner_general_climate_gc-s24hri/	0,907	25 168	67%	8 185	6 936
20	Кондиционер General Climate	207 (факт. № б/н)	марка General Climate, тип GC/GU-S24HRI, г.в.май 2011	27 749,00	https://btest.ru/goods_catalog/dlya_svezh_ego_vozduha/kondicionery/kondicioner_general_climate_gc-s24hri/	0,907	25 168	80%	4 948	4 194
21	Кондиционер Panasonic CS-PA12DKD	69 (факт. № б/н)	марка Panasonic, тип CS-PA12DKD	20 150,00	http://www.skn-panasonic.ru/catalog/panasonic_standart.php	0,907	18 276	89%	2 094	1 774
22	Кондиционер	68 (факт. № б/н)	марка Panasonic, тип CS-	15 841,00	http://www.skn-	0,907	14 368	89%	1 646	1 395

№ п/п	Наименование	Инвентарный номер	Уточнения	Цена объекта аналога, руб. с НДС	Источник	Корректировка перехода на вторичный рынок, %	Стоимость затрат на замещение с учетом выхода на вторичный рынок, руб.	Совокупный износ, %	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
	Panasonic CS-PA7DKD	б/н)	PA7DKD		panasonic.ru/catalog/panasonic_standart.php					
23	Кондиционер Panasonic CS-PA9DKD	67 (факт. № б/н)	марка Panasonic, тип CS-PA9DKD	18 228,00	http://www.skn-panasonic.ru/catalog/panasonic_standart.php	0,907	16 533	89%	1 894	1 605
24	Кондиционер Panasonic CS-PA9DKD с монтажом	109 (факт. № б/н)	марка Panasonic, тип CS-PA9DKD	18 228,00	http://www.skn-panasonic.ru/catalog/panasonic_standart.php	0,907	16 533	86%	2 298	1 947
25	Кондиционер Panasonic CS/CU-PA-12GKD	170 (факт. № б/н)	марка Panasonic, тип CS/CU-PA-12GKD	20 150,00	http://www.skn-panasonic.ru/catalog/panasonic_standart.php	0,907	18 276	80%	3 647	3 091
26	Котел газовый THERM DUO	161	Иготовитель Thermona, тип Therm Duo 50, г.в. 2006	74 936,00	https://www.russkotel.ru/thermona/lxa/152/	0,916	68 641	86%	9 631	8 162
27	Котел газовый THERM DUO	162	Иготовитель Thermona, тип Therm Duo 50, г.в. 2006	74 936,00	https://www.russkotel.ru/thermona/lxa/152/	0,916	68 641	86%	9 631	8 162
28	Вентилятор ВКР-5 1С 0,75/1000	79 (факт. № б/н)	крышной вентилятор, тип ВКР-5	21 360,00	https://formulaklimata.ru/ventilacia/vkr-50-0751000/	0,907	19 374	88%	2 310	1 957
29	Холодильное оборудование (камеры)	219(факт. № б/н)	холодильная станция Bitzer, находится в машинном отделении, воздухоохладители AlfaLaval 6 шт. внутри холодильного комплекса	2 542 740,00	http://panel.ru/	0,932	2 369 834	45%	1 311 622	1 111 544

Комментарии к таблице:

1. Коммерческое предложение от компании ООО «СНЕГ» представлено в денежной единице Евро. Расчет стоимости объектов в денежной единице Рубли был произведен исходя из курса Евро к рублю на дату оценки (28.08.2017 г.) - 69,6995 руб. (источник информации - <http://www.cbr.ru>).
2. Расчет рыночной стоимости Холодильной камеры (см. п. 8 в Таблице выше) была произведен на основании данных интернет сайта <http://panel.ru/> с учетом всех особенностей объектов оценки. Принт-скрины подробного расчета представлены в Приложении к настоящему Отчету.
3. Расчет рыночной стоимости Холодильного оборудования (камеры) (см. п. 29 в Таблице выше) была произведен на основании данных интернет сайта <http://panel.ru/> с учетом всех особенностей объектов оценки. Принт-скрины подробного расчета представлены в Приложении к настоящему Отчету. Рыночная стоимость объекта оценки в размере **2 542 740,00** рублей, получена как разница между стоимостью Холодильного комплекса с учётом Холодильного оборудования (**7 646 179,00**) и стоимостью Холодильного комплекса без учёта стоимость Холодильного оборудования (**5 103 439,00** рублей).

6.1.2.2. Расчет рыночной стоимости Здания с учетом стоимости встроенного оборудования.

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

Сравнительный подход предполагает, что ценность объекта определяется тем, за сколько он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной ценой стоимости оцениваемой недвижимости может быть цена продажи сходной собственности, зафиксированная рынком.

При применении сравнительного подхода, представленного методом сравнительного анализа продаж, стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

В рамках сравнительного подхода расчеты производятся **по методу сравнительных продаж**.

Метод сравнительных продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод к оценке объекта предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнительных продаж, используется ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта - заместителя».

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- ✚ подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к сопоставимым объектам;
- ✚ определение подходящей единицы сравнения;
- ✚ сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами с целью корректировки их стоимостей по каждому элементу сравнения или исключения из списка сравниваемых;
- ✚ приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи объектов – аналогов оцениваемого имущества Оценщик, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов сравнительным методом основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании данных открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.).

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 кв. м общей площади.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

Выбор и описание объектов-аналогов

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, то есть отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок купли-продажи.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок, Оценщик сделал вывод о том, что данные публичных ofert (ст. 435 и 437 ГК РФ - «оферта», «публичная оферта») наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

В связи с вышесказанным, для расчетов Оценщик использовал данные по ценам предложений объектов недвижимости, размещенные в открытых источниках (печатных, периодических изданиях, специализированных интернет-сайтах и т.п.).

На этапе сбора информации об объектах-аналогах, оценщик общался по телефону с собственниками и риелторами, в ходе бесед с которыми уточнялась и проверялась информация, указанная в объявлениях о продаже объектов-аналогов. В процессе переговоров с продавцами, проверялись указанные в объявлениях ценообразующие параметры объектов недвижимого имущества и текущие цены предложений.

В случае обнаружения расхождений в данных, полученных из бесед с продавцами с данными указанными в объявлениях о продаже, оценщик использовал для расчетов уточненную в ходе бесед с продавцами информацию. Такое решение объясняется тем, что в объявлениях о продаже встречаются ошибки и опечатки, к тому же, на дату переговоров, которая зачастую расходится с датой выхода объявления о продаже, продавец владеет более актуальной информацией о цене объекта-аналога.

При расчетах стоимости объекта оценки, в качестве единицы сравнения использовалась стоимость одного квадратного метра.

В результате исследования рынка земли были получены данные о выставленных на продажу нежилых помещений, подобных объекту оценки.

Принтскрины объектов аналогов представлены в приложении к настоящему отчету.

Описание анализируемых объектов представлено в таблице ниже.

Таблица 47. Анализируемые объекты

Наименование показателя	Объекты-аналоги				
	1	2	3	4	5
Источник информации по объектам аналогам	https://pushkino.cian.ru/sale/commercial/159356389/	https://pushkino.cian.ru/sale/commercial/161211055/	http://pushkino.buyreklama.ru/pushkino/promka-1017-3-N-37433027	http://www.kvmeter.ru/objects/17817164/	https://www.avito.ru/noginsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1200_m_864855261
Контактный телефон	8 916 760-79-84	8 495 369-01-33 , 8 962 920-45-23 (Федор)	8 925 264 45 31 (Наталья)	8 926 814 58 08 (Юлия)	8 925 010-57-00, 8 495 743-96-48 (Максим)
Цена предложения, руб.	28 000 000	140 000 000	26 000 000	140 000 000	30 000 000
Площадь земельного участка, кв.м.	5 000,00	22 000,00	1 990,00	5 949,90	7 000,00
Состав оцениваемых прав на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Условия продажи (чистота сделки)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Рыночные условия (дата предложения/дата продажи)	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Возможность торга	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Тип объекта	ОЗС	ОЗС	ОЗС	ОЗС	ОЗС
Назначение	Производственно-административное.	Производственно-административное.	Производственно-административное.	Производственно-административное.	Производственно-административное
Месторасположение	Московская область, Пушкинский район, пгт Лесной	Московская область, Пушкинский район, г. Пушкино, 1а	Московская область, г. Пушкино ул. Учинская, д. 16	Московская область, г. Пушкино, Московский проспект	Московская область, Ногинский район, г. Ногинск, шоссе Энтузиастов, 64б
Площадь, в том числе	934,00	5 032,00	1 017,30	5 409,00	1 200,00
Площадь административно-офисной части, кв.м.	200,00	500,00	300,00	1 500,00	100,00
Площадь производственно-складской части, кв.м.	734,00	4 532,00	717,30	3 909,00	1 100,00
Оснащенность инженерными системами и коммуникациями	Газ, электричество, водоснабжение, канализация, отопление.	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление.	Газ, электричество, водоснабжение, канализация, отопление.	Газ, электричество, водоснабжение, канализация, отопление.	Водоснабжение, электричество, канализация
Дополнительные улучшения	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Источники: Данные интернет сайтов.

Основными критериями в ходе отбора объектов-аналогов служили:

Таблица 48. Основные критерии в ходе отбора объектов-аналогов

Наименование	Характеристика
Дата предложения	2,3 квартал 2017г. – до даты оценки.
Вид права	Собственность
Тип объекта	ОСЗ
Функциональное назначение	Производственно-административное
Местоположение	Московская область, Пушкинский район

Следующие объекты-аналоги, приведенные в таблице анализируемых объектов, не могут быть использованы для расчета в качестве объектов-аналогов, т.к. несопоставимы с Объектом оценки по следующим ценообразующим факторам:

 **Объект №6:** Месторасположение.

Для проведения расчетных процедур в рамках определения рыночной стоимости оцениваемого здания Оценщиком в качестве объектов-аналогов выбраны следующие объекты – здания (производственно-административное назначение): **№1, №2, №3, №4** согласно нумерации в таблице анализируемых объектов. Данные об указанных выше объектах проанализированы Оценщиком и сведены в итоговую таблицу выбранных объектов-аналогов, которая приведена ниже.

Таблица 49. Объекты-аналоги, выбранные для проведения расчета рыночной стоимости Объекта оценки №2¹⁷

Наименование показателя	Объекты-аналоги			
	1	2	3	4
Источник информации по объектам аналогам	https://pushkino.cian.ru/sale/commercial/159356389/	https://pushkino.cian.ru/sale/commercial/161211055/	http://pushkino.buyreklama.ru/pushkino/pro mka-1017-3-N-37433027	http://www.kvmeter.ru/objects/17817164/
Контактный телефон	8 916 760-79-84	8 495 369-01-33 , 8 962 920-45-23 (Федор)	8 925 264 45 31 (Наталья)	8 926 814 58 08 (Юлия)
Цена предложения, руб.	28 000 000	140 000 000	26 000 000	140 000 000
Площадь земельного участка, кв.м.	5 000,00	22 000,00	1 990,00	5 949,90
Состав оцениваемых прав на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Условия продажи (чистота сделки)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Рыночные условия (дата предложения/дата продажи)	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Возможность торга	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Тип объекта	ОЗС	ОЗС	ОЗС	ОЗС
Назначение	Производственно-административное.	Производственно-административное.	Производственно-административное.	Производственно-административное.
Месторасположение	Московская область, Пушкинский район, пгт Лесной	Московская область, Пушкинский район, г. Пушкино, 1а	Московская область, г. Пушкино ул. Учинская д. 16	Московская область, г. Пушкино, Московский проспект
Площадь, в том числе	934,00	5 032,00	1 017,30	5 409,00
Площадь административно-офисной части, кв.м.	200,00	500,00	300,00	1500,00
Площадь производственно-складской части, кв.м.	734,00	4 532,00	717,30	3 909,00
Оснащенность инженерными системами и коммуникациями	Газ, электричество, водоснабжение, канализация, отопление.	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление.	Газ, электричество, водоснабжение, канализация, отопление.	Газ, электричество, водоснабжение, канализация, отопление.
Дополнительные улучшения	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Источники: Данные интернет сайтов.

¹⁷ Информация уточнялась в ходе устной беседы с представителем Продавца.



Внесение корректировок

При расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, как уже отмечалось выше необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

Корректировка на стоимость земельного участка для объектов аналогов.

Расчет величины корректировки на стоимость земельного участка выполнялся по следующей формуле:

$$K_{3y} = -S \times C,$$

где K_{3y} - величина корректировки на стоимость земельного участка, ден. ед.;
 S - размер земельного участка в составе объекта-объекта аналога, кв. м.;
 $C_{кв. м}$ - рыночная стоимость земельного участка в составе объекта аналога, ден. ед./кв. м.

В данном отчете рыночная стоимость объектов аналогов применялась равной средней кадастровой стоимости земельного участка определенного назначения в районе расположения объекта аналога по УПКС¹⁸.

Значение стоимости земельных участков, входящих в объекты аналогии, приведены в таблице ниже:

Таблица 50. Значение корректировки

Показатель	Объект - аналог 1	Объект - аналог 2	Объект - аналог 3	Объект - аналог 4
Месторасположение	Московская область, Пушкинский район, пгт Лесной	Московская область, Пушкинский район, г. Пушкино, 1а	Московская область, г. Пушкино ул. Учinskая д. 16	Московская область, г. Пушкино, Московский проспект
Район расположения	пгт Лесной	г. Пушкино	г. Пушкино	г. Пушкино
Стоимость 1 кв.м площади земельного участка, руб. по УПКС	2 148,23	2 790,62	2 790,62	2 790,62

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Корректировка не вводилась, все отобранные объекты-аналоги предполагают передачу прав собственности и, следовательно, сопоставимы по данному критерию с объектом оценки.

Корректировка на условия финансирования.

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием кредита с процентной ставкой, ниже рыночной. В данном случае покупатель оплачивает более высокую цену за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. Наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи. Проанализировав информацию о предложении на продажу объектов-аналогов, Оценщик пришел к выводу, что условия финансирования по выбранным объектам-аналогам соответствуют рыночным. В данном случае корректировка на условия финансирования не требуется.

Корректировка на условия продажи

Данный элемент сравнения отражает:

- ✚ нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем;

¹⁸ Источник: Средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земель населенных пунктов по муниципальным районам, городским округам и населенным пунктам Московской области (Приложение № 3 к распоряжению Министерства экологии и природопользования Московской области от 27.11.2013 № 566-ПМ)

- + неполную информированность, срочную потребность в деньгах и другие вынужденные обстоятельства, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или покупки объекта;
- + нетипичный срок экспозиции объекта на рынке (продажа в условиях банкротства).

В общем виде корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравнимого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения. Условия продажи у всех объектов-аналогов и оцениваемого объекта предполагаются рыночными. Таким образом, корректировка не применяется.

Корректировка на условия рынка

Данная корректировка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с течением времени. Так как стоимость объектов-аналогов актуальна на дату оценки, данная корректировка не вводилась.

Корректировка на торг

Предложение к продаже отражает видение цены со стороны продавца. В ходе переговоров участников сделки происходит так называемое «уторговывание», то есть некоторое понижение цены с учетом интересов покупателя.

Данная корректировка определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости-2016», Том 1, Часть 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое под изданием редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород.

Значения применяемых корректировок на уторгование представлены на рисунке ниже:

Рисунок 21. Значения корректировок на уторгование

Таблица 30

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	11%	26%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	18%	11%	25%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%	11%	25%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22%	14%	30%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17%	11%	24%

Согласно Справочнику, величина торга для объектов, предназначенные для пищевого производства, находится в диапазоне от 11% до 26%. Оценщиком принята средняя величина расширенного интервала –18%. Таким образом, в рамках данного расчета значение корректировки на торг для объектов-аналогов составило 0,82.

Корректировка на тип объекта

Объект оценки, как и объекты-аналоги являются отдельно стоящими зданиями, следовательно, сопоставимы по данному параметру, ввиду данного факта введение корректировки не требуется.

Корректировка на назначение объекта (текущее использование)

Объект оценки и аналоги совпадают по назначению. Все объекты аналоги имеют назначение – производственно-административное. Таким образом, корректировка не применяется.

Корректировка на месторасположение

Различия в местоположении объектов аналогов учтены в корректировке на стоимость земельного участка, поэтому дополнительная корректировка на местоположение не вводилась.

Корректировка на площадь

Как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Объекты оценки и объекты-аналоги имеют разную площадь, поэтому необходимо ввести соответствующие корректировки. В рамках настоящей работы значение поправки на площадь определялось на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2016», Том 1, Часть 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое под изданием редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород.

Рисунок 22. Масштабный фактор (отношение удельной стоимости объектов различной площади)

Таблица 52.

Площадь, кв. м		аналог			
		<100	100-300	300-1000	>1000
объект оценки	<100	1	1,03	1,15	1,25
	100-300	0,98	1	1,12	1,09
	300-1000	0,87	0,89	1	1,03
	>1000	0,80	0,92	0,98	1

В рамках данной оценки для объектов-аналогов требуется введение корректировки на площадь.

Значение корректировки приведены в таблице ниже:

Таблица 51. Определение корректировок на площадь

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты аналоги			
			Объект - Аналог № 1	Объект - Аналог № 2	Объект - Аналог № 3	Объект - Аналог № 4
Площадь помещений	кв. м	835,60	934,00	5 032,00	1 017,30	5 409,00
Корректировка на площадь	доли ед.		1,000	1,030	1,030	1,030

Корректировка на наличие административных помещений

Данная корректировка учитывает различие в стоимости объектов недвижимости в зависимости от наличия административных помещений на момент предоставления будущему собственнику. В рамках настоящей работы значение корректировки на наличие офисных помещений определялось на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2016», Том 1, Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое под изданием редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород.

Рисунок 23. Корректировка на наличие административных помещений

Таблица 83.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,54	1,50	1,58

Таблица 52 Расчет корректировки на наличие административных помещений

Наименование	Об. Оц	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь S ₁ , м ²	835,6	934,0	5 032,0	1 017,3	5 409,0
площадь производственно-складской S ₃ , м ²	422,0	734,0	4 532,0	717,3	3 909,0
площадь административно-офисная части S ₂ , м ²	413,6	200,0	500,0	300,0	1 500,0
площ.офисн-торг./площ.склад.	0,980	0,272	0,110	0,418	0,384
K _{S1/S2}	0,6494(1/1,54)*	0,6494(1/1,54)*	0,6494(1/1,54)*	0,6494(1/1,54)*	0,6494(1/1,54)*
S ₃ / S ₁	0,51	0,7859	0,9006	0,7051	0,7227
S ₂ / S ₁	0,4950	0,2141	0,0994	0,2949	0,2773
K _{соотн.пл.}		1,140	1,210	1,100	1,110
K _{соотн.пл.%}		14,00%	21,00%	10,00%	11,00%

*Корректировка принята на уровне среднего значения.

Таблица 53. Значение корректировки на наличие административных помещений

Показатель	Объект оценки	Объект – аналог №1	Объект – аналог №2	Объект – аналог №3	Объект – аналог №4
Площадь административно-офисной части, кв.м.	413,60	200,00	500,00	300,00	1500,00
Площадь производственно-складской части, кв.м.	422,00	734,00	4532,00	717,30	3909,00
Корректировка на площадь админ. офисной части, доли.ед.		1,140	1,210	1,100	1,110

Корректировка на коммуникации

Наличие или возможность подключения к инженерным сетям, оказывает существенное влияние на стоимость объекта. Очевидно, что отсутствие коммуникаций требует дополнительных затрат (инвестиций) на их прокладку, и следовательно данный факт снижает стоимость недвижимости.

Корректировка на коммуникации определялась методом компании «Центр экономического анализа и экспертизы», представленного в Справочнике Вольновой В.А. «Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом».

Рисунок 24. Размер корректировки на наличие коммуникаций

Таб. VI.4.1. Размер корректировок на наличие коммуникаций

Вид коммуникаций	Величина корректировки
Транспортные подъездные пути	5-15%
Электроэнергия	10-20%
Газоснабжение	10-25%
Водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи	5-15%

Значение корректировки приведены в таблице ниже:

Таблица 54. Определение корректировок на коммуникации

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты аналоги			
			Объект - Аналог № 1	Объект - Аналог № 2	Объект - Аналог № 3	Объект - Аналог № 4
Коммуникации	-	Газ, электричество, водоснабжение, канализация, отопление.	Газ, электричество, водоснабжение, канализация, отопление.	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление.	Газ, электричество, водоснабжение, канализация, отопление.	Газ, электричество, водоснабжение, канализация, отопление.
Корректировка на коммуникации	доли ед.		1,000	1,050	1,000	1,000

Корректировка на дополнительные улучшения

Объект оценки, как и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, ввиду данного факта введение корректировки не требуется.

Корректировка на физическое состояние

Объект оценки, как и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, ввиду данного факта введение корректировки не требуется.

Корректировка на состояние отделки

Объект оценки, как и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, ввиду данного факта введение корректировки не требуется.

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Объект оценки, как и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, ввиду данного факта введение корректировки не требуется.

Корректировка на функциональное назначение

Объект оценки имеет функциональное назначение – пищевое производство, объекты аналоги – универсальное производственно-складское назначение. В связи с этим, необходимо введение корректировки.

В рамках настоящей работы значение корректировки на функциональное назначение определялось на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2016», Том 1, Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое под изданием редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород.

Рисунок 25.Корректировка на функциональное назначение

Таблица 77.

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

Отношение удельной цены объекта под пищевое производство, к удельной цене подобного универсального производственно - складского объекта составляет 1,24. Корректировка для объектов аналогов принята на уровне среднего значения доверительного интервала в размере 1,24. Корректировка применяется к итоговой скорректированной стоимости за 1 кв.м. объекта оценки.

Расчет коэффициента вариации

для выборки, состоящей из скорректированных стоимостей 1 кв. м. объектов-аналогов определяется как:

$$V = \frac{\sigma}{C_{cp}}; \sigma = \sqrt{\frac{(C - C_{cp})^2}{n - 1}}; C_{cp} = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{n}, \text{ где:}$$

- V – коэффициент вариации;
- σ - стандартное отклонение;
- C - стоимость 1 м² объектов - аналогов;
- C_{cp} - среднее значение стоимости 1 м² объектов - аналогов;
- n - количество аналогов.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Полученное значение коэффициента вариации составило **11,19%**, что позволяет сделать вывод об однородности выборки.

На основании собранной информации Оценщиком было произведено сравнение сопоставимых объектов (объектов-аналогов) и оцениваемого объекта с использованием единицы сравнения (цена за 1 кв. м.).

Ниже приведен расчет рыночной стоимости объекта оценки №2 (Здание: административный корпус, общая площадь 835,6 кв.м., пом. 1- го этажа №1-29, 32, 33, пом. 2-го этажа №1-20, инв. №19513, лит. Б-Б2 (часть), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Пушкинский р-н, г. Пушкино, Кудринское ш., д. 3 с учетом стоимости встроенного оборудования).

Таблица 55. Расчет рыночной стоимости 1 кв.м. объекта оценки №2 сравнительным подходом

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Источник информации по объектам аналогам			https://pushkino.cian.ru/sale/commercial/159356389/	https://pushkino.cian.ru/sale/commercial/161211055/	http://pushkino.buyreklama.ru/pushkino/promka-1017-3-N-37433027	http://www.kvmetr.ru/objects/17817164/
Контактный телефон			8 916 760-79-84	8 495 369-01-33 , 8 962 920-45-23 (Федор)	8 925 264 45 31 (Наталья)	8 926 814 58 08 (Юлия)
Цена предложения	руб.		28 000 000	140 000 000	26 000 000	140 000 000
Площадь здания	кв.м.	835,60	934,00	5 032,00	1 017,30	5 409,00
Площадь земельного участка	кв.м.		5 000,00	22 000,00	1 990,00	5 949,90
Стоимость земельного участка	руб./кв.м		2 148,23	2 790,62	2 790,62	2 790,62
Стоимость земельного участка	руб.		10 741 150	61 393 640	5 553 334	16 603 910
Цена предложения без стоимости земельного участка, руб.	руб.		17 258 850	78 606 360	20 446 666	123 396 090
Скорректированная стоимость без учета земельного участка	руб./кв.м.		18 478	15 621	20 099	22 813
Состав оцениваемых прав на здание		Собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на состав оцениваемых прав	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		18 478	15 621	20 099	22 813
Условия финансирования		Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка на условия финансирования	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		18 478	15 621	20 099	22 813
Условия продажи (чистота сделки)		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи (чистота сделки)	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		18 478	15 621	20 099	22 813
Рыночные условия (дата предложения/дата продажи)		Август 2017	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на рыночные условия (дата предложения/дата продажи)	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		18 478	15 621	20 099	22 813
Возможность торга			Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на уторговывание	доли ед.		0,820	0,820	0,820	0,820

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.	ОЗС	15 152	12 809	16 481	18 707	
Тип объекта			ОЗС	ОЗС	ОЗС	ОЗС	
Корректировка на тип объекта	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000	
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.	Производственно-административное	15 152	12 809	16 481	18 707	
Назначение			Производственно-административное.	Производственно-административное.	Производственно-административное.	Производственно-административное.	
Корректировка на использование	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000	
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		15 152	12 809	16 481	18 707	
Месторасположение			Московская обл., Пушкинский р-н, г. Пушкино, Кудринское ш., д. 3	Московская область, Пушкинский район, пгт Лесной	Московская область, Пушкинский район, г. Пушкино, 1а	Московская область, г. Пушкино ул. Учинская д. 16	Московская область, г. Пушкино, Московский проспект
Корректировка на месторасположение	доли ед.	1,000	1,000	1,000	1,000		
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.	835,60	15 152	12 809	16 481	18 707	
Площадь	кв.м.		934,00	5 032,00	1 017,30	5 409,00	
Корректировка на площадь	доли ед.		1,000	1,030	1,030	1,030	
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		15 152	13 193	16 975	19 268	
Площадь административно-офисной части	кв.м.		413,60	200,00	300,00	1500,00	
Площадь производственно-складской части	кв.м.		422,00	734,00	4532,00	717,30	3909,00
Корректировка на площадь админ. офисной части	доли ед.		1,140	1,210	1,100	1,110	
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		17 273	15 964	18 673	21 387	
Оснащенность инженерными системами и коммуникациями			Газ, электричество, водоснабжение, канализация, отопление.	Газ, электричество, водоснабжение, канализация, отопление.	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление.	Газ, электричество, водоснабжение, канализация, отопление.	Газ, электричество, водоснабжение, канализация, отопление.
Корректировка на имеющие коммуникации	доли ед.		1,000	1,050	1,000	1,000	
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.	Отсутствуют	17 273	16 762	18 673	21 387	
Дополнительные улучшения			Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	
Корректировка на дополнительные улучшения	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000	
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		17 273	16 762	18 673	21 387	

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Физическое состояние объекта		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на физ. состояние здания	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв.м.		17 273	16 762	18 673	21 387
<i>Состояние отделки</i>		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на физ. состояние отделки	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв.м.		17 273	16 762	18 673	21 387
<i>Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</i>			Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв.м.		17 273	16 762	18 673	21 387
Суммарная валовая корректировка (по модулю частных корректировок):	%		14,00%	29,00%	13,00%	14,00%
Разница между максимальным значением скорректированной цены сходного объекта и минимальным значением скорректированной цены сходного объекта	%			27,59%		
Коэффициент вариации ряда:	%			11,19%		
<i>Удельный вес аналога:</i>			0,28092	0,13561	0,30255	0,28092
<i>Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС</i>	руб./кв.м.			18 783		
<i>Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС</i>	руб./кв.м.			15 918		
<i>Корректировка на функциональное назначение</i>	доли ед.			1,24		
<i>Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС</i>	руб./кв.м.			19 738		
<i>Площадь</i>	кв.м.			835,60		
<i>Рыночная стоимость без учета НДС</i>	руб.			16 493 073		
<i>Рыночная стоимость встроенного оборудования, без учета НДС, руб.</i>	руб.			1 489 469		
Рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС, руб.	руб.			17 982 542		

Источник расчеты Оценщика.

*Расчет представлен в Разделе 6.1.2.1. Расчет встроенного оборудования.



На основании анализа рынка и произведенных расчетов оценщик пришел к заключению о том, что рыночная стоимость Здания: административный корпус, общая площадь 835,6 кв.м., пом. 1-го этажа №1-29, 32, 33, пом. 2-го этажа №1-20, инв. №19513, лит. Б-Б2 (часть) с учетом встроенного оборудования, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Пушкинский р-н, г. Пушкино, Кудринское ш., д. 3, в рамках сравнительного подхода, на дату определения стоимости (дату оценки) 28.08.2017 г. составляет:

17 982 542 (Семнадцать миллионов девятьсот восемьдесят две тысячи пятьсот сорок два) рубля.



6.2. РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

В рамках данного отчета доходный подход применен для **объекта оценки №2** (Здание: административный корпус, общая площадь 835,6 кв.м., пом. 1-го этажа №1-29, 32, 33, пом. 2-го этажа №1-20, инв. №19513, лит. Б-Б2 (часть), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Пушкинский р-н, г. Пушкино, Кудринское ш., д. 3 с учетом стоимости встроенного оборудования).

6.2.1. ОПИСАНИЕ И ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения имуществом. Доходный подход позволяет определить стоимость приносящего доход имущества, посредством учета количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный объект будет приносить в течение прогнозного периода времени.

В рамках доходного подхода расчет рыночной стоимости объекта оценки может быть осуществлен двумя методами:

- ✚ Метод дисконтирования денежных потоков (применяется при доходах, имеющих нерегулярный характер).
- ✚ Метод прямой капитализации (применяется при постоянных или плавно изменяющихся с незначительным темпом доходов).

Метод дисконтирования денежных потоков применяется в случае, если ожидаются несистематические колебания доходов, генерируемых объектом недвижимости. В большинстве случаев для оценки объектов недвижимости используется метод капитализации, условием применения которого является относительная стабильность доходов, приносимых оцениваемым объектом.

При прямой капитализации осуществляется оценка чистого операционного дохода одного года использования актива. Необходимо отметить, что метод прямой капитализации применим для оценки действующих активов, используемых наиболее эффективным образом и не требующих на дату оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию.

Учитывая параметры оцениваемого объекта недвижимости и текущую макроэкономическую и отраслевую ситуацию, в рамках доходного подхода был выбран метод прямой капитализации дохода, так как этот метод наиболее применим при оценке недвижимости, приносящей стабильный доход, в частности, при сдаче объекта в аренду.

Расчет с использованием метода прямой капитализации дохода включает следующие этапы:

1. Расчет чистого операционного дохода;
2. Расчет коэффициента капитализации;
3. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости.

Расчет чистого операционного дохода включает в себя следующие этапы:

- ✚ Расчет потенциального валового дохода;
- ✚ Расчет действительного валового дохода;
- ✚ Расчет операционных расходов;
- ✚ Расчет чистого операционного дохода.

6.2.2. Определение потенциального валового дохода объекта оценки и рыночной величины ставки арендной платы

Потенциальный валовой доход (ПВД) – это доход, который можно получить от недвижимости при полной ее занятости и без учета потерь и расходов. Расчетная формула для определения ПВД в данном случае выглядит так:

$$\text{ПВД} = \text{арендопригодная площадь} \times \text{величина годовой арендной ставки.}$$

В связи с тем, что потенциальный валовой доход определяется исходя из рыночной ставки арендной платы и арендопригодной площади объекта оценки, вначале оценщик определил площади участвующие в расчетах. Объект оценки – нежилое здание, площадью 835,6 кв.м. состоящее из:

- Производственно-складская часть– 422,00 кв.м.
- Административно-офисная часть– 413,60 кв.м.

Как правило, на рынке сдаваемые помещений площадью более 300 кв. м. включают в себя, как вспомогательные, так и основные площади, а также учитывая, что все помещения, участвуют в процессе сдачи помещений в аренду, арендопригодной площадью принята общая площадь оцениваемых помещений.

6.2.3. Выбор и описание объектов-аналогов

В качестве объектов-аналогов выбраны объекты, предлагаемые к аренде на дату оценки.

На этапе сбора информации об объектах-аналогах, оценщик общался по телефону с собственниками и риелторами, в ходе бесед с которыми уточнялась и проверялась информация, указанная в объявлениях о продаже объектов-аналогов. В процессе переговоров с продавцами, проверялись указанные в объявлениях ценообразующие параметры объектов недвижимого имущества и текущие цены предложений.

В случае обнаружения расхождений в данных, полученных из бесед с продавцами с данными указанными в объявлениях о продаже, оценщик использовал для расчетов уточненную в ходе бесед с продавцами информацию. Такое решение объясняется тем, что в объявлениях о продаже встречаются ошибки и опечатки, к тому же, на дату переговоров, которая зачастую расходится с датой выхода объявления о продаже, продавец владеет более актуальной информацией о цене объекта-аналога.

Принтскрины объектов аналогов представлены в приложении к настоящему отчету.

В результате исследования рынка нежилых помещений были получены данные о выставленных для сдачи в аренду нежилые помещения, подобных объекту оценки.

Описание анализируемых объектов (Производственно-складские помещения) представлено в таблице ниже:

Таблица 56. Анализируемые объекты - производственно-складские помещения

Параметры	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4	Объект - аналог №5
Источник информации	https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_220_m_940367963	https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pl_213_m2_pod_proizvodstvo_sklad_1151082984	https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/gruzovoy_as_proizvodstvo_garazh_sklad_260_m_1176164225	https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_v_arendu_1034419834	https://www.avito.ru/elektrougli/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pl_1500_m2_pod_sklad_teplyy_sklad_ofis_1078871888
Общая площадь объекта, кв.м.	220,00	213,00	260,00	393,20	1 500,00
Стоимость ставки аренды объекта, руб./кв. м год с учетом НДС	3 600	3 600	4 956	4 560	4 500
Состав оцениваемых прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Условия аренды (чистота сделки)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Рыночные условия предложения/дата аренды)	(дата) Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Возможность торга	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Месторасположение	Московская область, Пушкино, ул. Заводская,9	Московская область, Пушкино, ул. Рабочая, д.1	Московская область, Пушкино, ул. Толстого, д.14	Московская область, Пушкино, ул. Институтская, 15а	Московская область, Ногинский район, г. Электроугли, ул. Троицкая, д. 4
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение объекта	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации
Наличие дополнительных улучшений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Кран балка	Отсутствуют
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Физическое состояние отделки	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Коммунальные платежи	Не включены	Не включены	Включены	Не включены	Не включены

Источники: Данные интернет сайтов.

Основными критериями в ходе отбора объектов-аналогов для расчета арендной ставки помещений производственно-складского назначения послужили:

Таблица 57. Основные критерии в ходе отбора объектов-аналогов

Наименование	Характеристика
Дата предложения	С 2,3 квартала, 2017 г. – до даты оценки.
Вид права	Права аренды
Тип объекта	Нежилое помещение
Категория объектов	Объекты производственно-складского назначения
Месторасположение	Московская область, Пушкинский район

Следующие объекты, приведенные в таблице анализируемых объектов, не могут быть использованы для расчета в качестве объектов-аналогов, т.к. несопоставимы с Объектом оценки по следующим ценообразующим факторам:

Объект №5: Месторасположение.

Для проведения расчетных процедур в рамках определения рыночной стоимости арендной ставки оцениваемого помещения Оценщиком в качестве объектов-аналогов выбраны следующие объекты – нежилые помещения производственно-складского назначения: **№1, №2, №3, №4** согласно нумерации в таблице анализируемых объектов.

Данные об указанных выше объектах проанализированы Оценщиком и сведены в итоговую таблицу выбранных объектов-аналогов, которая приведена ниже.

Таблица 58. Объекты-аналоги, выбранные для проведения расчета рыночной стоимости арендной ставки помещений производственно-складского назначения

Параметры	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4
Источник информации	https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_220_m_940367963	https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pl_213_m2_pod_proizvodstvo_sklad_1151082984	https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/gruzovoy_as_proizvodstvo_garazh_sklad_260_m_1176164225	https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_v_arendu_1034419834
Общая площадь объекта	220,00	213,00	260,00	393,20
Стоимость ставки аренды объекта, руб./кв. м год с учетом НДС	3 600	3 600	4 956	4 560
Состав оцениваемых прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Условия аренды (чистота сделки)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Рыночные условия (дата предложения/дата аренды)	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Возможность торга	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Общая площадь, кв.м.	220,00	213,00	260,00	393,20
Месторасположение	Московская область, Пушкино, ул. Заводская,9	Московская область, Пушкино, ул. Рабочая, д.1	Московская область, Пушкино, ул. Толстого, д.14	Московская область, Пушкино, ул. Институтская, 15а
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение объекта	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации
Наличие дополнительных улучшений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Кран балка
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Физическое состояние отделки	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Коммунальные платежи	Не включены	Не включены	Включены	Не включены

Источник: расчеты Оценщика.

Описание анализируемых объектов (Административно-офисные помещения) представлено в таблице ниже:

Таблица 59. Анализируемые объекты - Административно-офисные помещения

Параметры	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4	Объект - аналог №5
Источник информации	https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_176_m_1071400937	https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_149_m_854768891	https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/159626729/	https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/161529731/	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_230_m_ot_sobstvennika_841275297
Контактная информация	8 926 912 41 24	8 925 104 50 00	8 926 481-61-91	8 926 658-09-00 , 8 926 572-80-27	8 928 226 25 23
Стоимость ставки аренды объекта, руб./кв. м год с учетом НДС	11 591	9 262	7 848	7 788	7 826
Состав оцениваемых прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Условия продажи (чистота сделки)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Рыночные условия (дата предложения/дата аренды)	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Возможность торга	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Общая площадь объекта, кв.м.	176,00	149,00	107,00	200,00	230,00
Месторасположение	Московская область, Пушкино, Московский пр-кт, 27	Московская область, Пушкино, Пушкино Серебрянка мкр 46	Московская область, Пушкинский район, Пушкино, ул. Добролюбова	Московская область, Пушкинский район, Пушкино, ул. 50 лет Комсомола, 49	Ростовская область, Ростов-на-Дону р-н Пролетарский, ул. Советская, 3
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение объекта	Помещения коммерческого (свободного, административно-офисного назначения) назначения	Помещения коммерческого (свободного, административно-офисного назначения) назначения	Помещения коммерческого (свободного, административно-офисного назначения) назначения	Помещения коммерческого (свободного, административно-офисного назначения) назначения	Помещения коммерческого (свободного, административно-офисного назначения) назначения
Коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации
Наличие дополнительных улучшений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж	Цоколь	1 этаж
Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка на физическое состояние здания	Среднее отделка	Средняя отделка	Средняя отделка	Средняя отделка	Средняя отделка
Коммунальные платежи	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены

Источники: Данные интернет сайтов.

Основными критериями в ходе отбора объектов-аналогов для расчета арендной ставки помещений административно-офисного назначения послужили:

Таблица 60. Основные критерии в ходе отбора объектов-аналогов

Наименование	Характеристика
Дата предложения	С 2,3 квартала, 2017 г. – до даты оценки.
Вид права	Права аренды
Тип объекта	Нежилое помещение
Категория объектов	Объекты административно-офисного назначения
Месторасположение	Московская область, Пушкинский район

Следующие объекты, приведенные в таблице анализируемых объектов, не могут быть использованы для расчета в качестве объектов-аналогов, т.к. несопоставимы с Объектом оценки по следующим ценообразующим факторам:

✚ Объект №5: Месторасположение.

Для проведения расчетных процедур в рамках определения рыночной стоимости арендной ставки оцениваемого помещения Оценщиком в качестве объектов-аналогов выбраны следующие объекты – нежилые помещения административно-офисного назначения: **№1, №2, №3, №4** согласно нумерации в таблице анализируемых объектов.

Данные об указанных выше объектах проанализированы Оценщиком и сведены в итоговую таблицу выбранных объектов-аналогов, которая приведена ниже.

Таблица 61. Объекты-аналоги, выбранные для проведения расчета рыночной стоимости арендной ставки помещений административно-офисного назначения

Параметры	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4
Источник информации	https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_176_m_1071400937	https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_149_m_854768891	https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/159626729/	https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/161529731/
Контактная информация	8 926 912 41 24	8 925 104 50 00	8 926 481-61-91	8 926 658-09-00 , 8 926 572-80-27
Стоимость ставки аренды объекта, руб./кв. м год с учетом НДС	11 591	9 262	7 848	7 788
Состав оцениваемых прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Условия продажи (чистота сделки)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Рыночные условия (дата предложения/дата аренды)	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Возможность торга	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Общая площадь объекта, кв.м.	176,00	149,00	107,00	200,00
Месторасположение	Московская область, Пушкино, Московский пр-кт, 27	Московская область, Пушкино, Серебрянка мкр 46	Московская область, Пушкинский район, Пушкино, ул. Добролюбова	Московская область, Пушкинский район, Пушкино, ул. 50 лет Комсомола, 49
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение объекта	Помещения коммерческого (свободного, административно-офисного назначения)	Помещения коммерческого (свободного, административно-офисного назначения)	Помещения коммерческого (свободного, административно-офисного назначения)	Помещения коммерческого (свободного, административно-офисного назначения)
Коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации
Наличие дополнительных улучшений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Параметры	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4
Этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж	Цоколь
Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка на физическое состояние здания	Среднее отделка	Средняя отделка	Средняя отделка	Средняя отделка
Коммунальные платежи	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены

Источник: расчеты Оценщика

Определение поправок и порядок их применения

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- ✚ Передаваемые имущественные права;
- ✚ Условия финансирования;
- ✚ Условия продажи (чистота сделки);
- ✚ Условия рынка;
- ✚ Функциональное назначение объекта;
- ✚ Местоположение;
- ✚ Физические характеристики объекта;
- ✚ Экономические характеристики;
- ✚ Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- ✚ Торг;
- ✚ Услуги риелтора;
- ✚ Расположение помещений в здании;
- ✚ Оснащенность инженерными системами и коммуникациями;
- ✚ Техническое состояние и уровень отделки помещений.

Характер и степень отличий аналогов от оцениваемого нежилого помещения устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с жилыми помещениями.

При определении стоимости нежилого помещения выделены следующие элементы сравнения:

- ✚ Передаваемые имущественные права;
- ✚ Условия финансирования;
- ✚ Условия рынка;
- ✚ Торг;
- ✚ Корректировка на площадь;
- ✚ Корректировка на местоположение;
- ✚ Корректировка на тип объекта и назначение;
- ✚ Корректировка на инженерные коммуникации;
- ✚ Дополнительные улучшения (наличие отдельного входа);
- ✚ Физическое состояние объекта (уровень отделки, этаж);
- ✚ Физические характеристики (площадь объекта);
- ✚ Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и аналогами, позволяют классифицировать вводимые поправки на процентные и стоимостные (денежные). Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта (к процентным поправкам относятся, например, поправка на местоположение). Денежные поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта (к денежным поправкам относятся, например, поправка на состояние отделки).

В случае, если в ходе анализа ценообразующих характеристик объектов-аналогов были выявлены различия с характеристиками объекта оценки, то в цены объектов-аналогов вносятся корректировки, учитывающие выявленные различия. В общем случае отрицательная корректировка вносится, если по рассматриваемому показателю объект-аналог превосходит объект оценки, а положительная - если объект-аналог уступает объекту оценки.

Внесение корректировок для расчета рыночной стоимости арендной ставки помещений производственно-складского назначения.

Корректировка на имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Корректировка на передаваемые права отражает зависимость стоимости от типа передаваемых прав, которые могут быть различными. Например, право собственности, право аренды, право долевого участия в строительстве. Поправка вносится в том случае, когда состав прав, передаваемых при сделке купли-продажи на объекты-аналоги, различается с правами на оцениваемый объект. В рамках настоящей работы введение данной поправки не требуется, так как все отобранные объекты-аналоги предполагают передачу прав аренды и, следовательно, сопоставимы по данному критерию с объектом оценки.

Корректировка на условия финансирования

Сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием кредита с процентной ставкой, ниже рыночной. Проанализировав информацию о предложении арендной ставки объектов-аналогов, Оценщик пришел к выводу, что условия финансирования по выбранным объектам-аналогам соответствуют рыночным. В данном случае корректировка на условия финансирования не требуется.

Корректировка на условия рынка

Данная поправка отражает тот факт, что цены по арендной ставке на недвижимость изменяются с течением времени. Так как в рамках настоящей работы в качестве аналогов рассматриваются объекты, выставленные в один временной период с датой оценки, данная корректировка не вводилась.

Корректировка на торг

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

На основании «Справочника оценщика недвижимости», изданном Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016 г., Том 1, Часть 2 «производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Шегуровой Д.А. Результаты представлены в таблице ниже.

Рисунок 26 Диапазон скидок на торг для разных типов недвижимости

Таблица 27

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

Корректировка принята для арендных ставок объектов, предназначенных для пищевого производства, на уровне среднего значения доверительного интервала и составляет 10,0% (0,90)

Корректировка на площадь

Как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Объекты оценки и объекты-аналоги имеют разную площадь, поэтому необходимо ввести соответствующие корректировки. В рамках настоящей работы значение поправки на площадь определялось на основании данных «Справочника оценщика недвижимости. Том 1, Часть 1 «производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Шегуровой Д.А.» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016 г.

Рисунок 27. Масштабный фактор (отношение удельной стоимости объектов различной площади)

Матрица коэффициентов

Таблица 52.

Площадь, кв. м		аналог			
		<100	100-300	300-1000	>1000
объект оценки	<100	1	1,03	1,15	1,25
	100-300	0,98	1	1,12	1,09
	300-1000	0,87	0,89	1	1,03
	>1000	0,80	0,92	0,98	1

В рамках данной оценки для объектов-аналогов требуется введение корректировки на площадь.

Значение корректировки приведены в таблице ниже:

Таблица 62. Определение корректировок на площадь

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты аналоги			
			1	2	3	4
Площадь помещений	кв. м	422,00	220,00	213,00	260,00	393,20
Корректировка на площадь	доли ед.		0,890	0,890	0,890	1,000

Корректировка на месторасположение

По данному параметру объект оценки сопоставим с объектами-аналогами, в связи с чем, корректировка не вводилась.

Корректировка на тип объекта

Объекты недвижимости делятся на две категории, составляющие различные сегменты рынка, – отдельно-стоящие здания и встроенные помещения. В рамках настоящей работы и объекты-аналоги, и объект оценки являются нежилыми встроенными помещениями, то есть относятся к одному типу недвижимости. В данной связи применение корректировки не требуется.

Корректировка на назначение

Объект оценки, как и объекты-аналоги являются помещениями производственно-складского назначения, следовательно, сопоставимы по данному параметру, ввиду данного факта введение корректировки не требуется.

Корректировка на наличие коммуникаций

Объект оценки и аналоги оснащены всеми необходимыми коммуникациями. Корректировка не применялась.

Корректировка на дополнительные улучшения

Объект оценки, как и объекты-аналоги №1-3 сопоставимы по данному параметру, ввиду данного факта введение корректировки не требуется. Объект – аналог №4 имеет в своем составе кран балку, в связи с этим необходимо введение корректировки на ГПМ.

Наличие дополнительных улучшений, оказывает существенное влияние на стоимость объекта. Объект аналог № 4 имеет грузоподъемный механизм, в отличии от объекта оценки.

В рамках настоящей работы значение корректировки на наличие грузоподъемный механизмов определялось на основании данных издания «Справочника оценщика недвижимости-2016», Том 1, Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое под изданием редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород.

Значения применяемых корректировок на наличие грузоподъемных механизмов представлены на рисунках ниже:

Рисунок 28 Корректировка наличие грузоподъемных механизмов

Таблица 73

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90

Значение корректировки приведены в таблице ниже:

Таблица 63. Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект - Аналог № 1	Объект - Аналог № 2	Объект - Аналог № 3	Объект - Аналог № 4	Аналог
Дополнительные улучшения		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Кран (ГПМ)	балка
Корректировка на дополнительные улучшения	доли ед.		1,000	1,000	1,000	0,890	

*Оценщиком принято среднее значение доверительного интервала –0,89.

Корректировка на этаж

Объект оценки, как и объекты-аналоги расположены на 1 этаже. По данному параметру объект оценки сопоставим с объектами-аналогами, в связи с чем, корректировка не вводилась.

Корректировка на физическое состояние/уровень отделки

По данному параметру объект оценки сопоставим с объектами-аналогами, в связи с чем, корректировка не вводилась.

Корректировка на наличие отдельно входа

Для встроенных помещений наличие отдельного входа является значительным преимуществом, которое повышает стоимость арендной ставки объекта.

Объект оценки, как и объекты-аналоги имеют отдельный вход, следовательно, сопоставимы по данному параметру, ввиду данного факта введение корректировки не требуется.

Корректировка на наличие коммунальных платежей

В ходе анализа информации по объектам-аналогам №»1,2,4 было установлено, что в величину арендной ставки по всем объектам-аналогам не включены коммунальные платежи, ввиду данного факта введение корректировки не требуется. В стоимость арендной ставки объекта аналога №3 включены коммунальные платежи, в связи с этим необходимо введение корректировки.

В рамках настоящей работы значение корректировки определялось на основании данных издания «Справочника оценщика недвижимости-2016», Том 1, Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое под изданием редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород.

Рисунок 29 Корректировка на состав арендной ставки

Таблица 83

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки производственно-складского объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,19	1,22

Таким образом, корректировка для объекта аналога №3 составляет **0,83** (1/1,20).

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

По данному параметру объект оценки сопоставим с объектами-аналогами, в связи с чем, корректировка не вводилась.

Корректировка на функциональное назначение

Объект оценки имеет функциональное назначение – пищевое производство, объекты аналоги – универсальное производственно-складское назначение. В связи с этим, необходимо введение корректировки.

В рамках настоящей работы значение корректировки на функциональное назначение определялось на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2016», Том 1, Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое под изданием редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород.

Рисунок 30.Корректировка на функциональное назначение

Таблица 77

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки высококлассного специализированного складского объекта, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,18	1,25
Отношение удельной арендной ставки объекта под пищевое производство, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,24	1,22	1,26

Отношение удельной арендной ставки объекта под пищевое производство, к удельной арендной ставки подобного универсального производственно- складского объекта составляет 1,24. Корректировка для объектов аналогов принята на уровне среднего значения доверительного интервала в размере 1,24. Корректировка применяется к итоговой скорректированной стоимости аренды за 1 кв.м. объекта оценки в год.

Расчет коэффициента вариации

для выборки, состоящей из скорректированных арендных ставок за 1 кв.м. в год объектов-аналогов определяется как:

$$V = \frac{\sigma}{C_{cp}}; \sigma = \sqrt{\frac{(C - C_{cp})^2}{n-1}}; C_{cp} = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{n}, \text{ где:}$$

V – коэффициент вариации;

σ - стандартное отклонение;

C – арендная ставка за 1 кв.м. в год объектов - аналогов;

C_{cp} - среднее значение арендной ставки за 1 кв.м. в год объектов - аналогов;

n - количество аналогов.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Полученное значение коэффициента вариации составило 11,66%, что позволяет сделать вывод об однородности выборки.

Ниже приведен расчет рыночной стоимости аренды 1 кв. м нежилого помещения производственно-складского назначения.

Таблица 64 Расчет рыночной стоимости ставки аренды 1 кв. м нежилого помещения производственно-складского назначения.

Параметры	Единицы измерения	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4
Источник информации			https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_220_m_940367963	https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pl_213_m2_pod_proizvodstvo_sklad_1151082984	https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/gruzovoy_as_proizvodstvo_garazh_sklad_260_m_1176164225	https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_v_arendu_1034419834
Цена предложения	руб./кв. м мес.		66 000	63 900	107 380	149 416
Общая площадь объекта			220,00	213,00	260,00	393,20
Стоимость ставки аренды объекта	руб./кв. м год		3 600	3 600	4 956	4 560
Состав оцениваемых прав		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	руб./кв. м год		3 600	3 600	4 956	4 560
Условия финансирования			Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	руб./кв. м год		3 600	3 600	4 956	4 560
Условия аренды (чистота сделки)			Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	руб./кв. м год		3 600	3 600	4 956	4 560
Рыночные условия (дата предложения/дата аренды)		28.08.2017	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	руб./кв. м год		3 600	3 600	4 956	4 560
Возможность торга			Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка	доли ед.		0,900	0,900	0,900	0,900
Скорректированная стоимость	руб./кв. м год		3 240	3 240	4 460	4 104
Общая площадь, кв.м.	кв.м	422,00	220,00	213,00	260,00	393,20
Корректировка	доли ед.		0,890	0,890	0,890	1,000
Скорректированная стоимость	руб./кв. м год		2 884	2 884	3 969	4 104
Месторасположение		Московская обл., Пушкинский р-н, г. Пушкино, Кудринское ш., д. 3	Московская область, Пушкино, Заводская,9	Московская область, Пушкино, ул. Рабочая, д.1	Московская область, Пушкино, ул. Толстого, д.14	Московская область, Пушкино, ул. Институтская, 15а
Корректировка	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	руб./кв. м год		2 884	2 884	3 969	4 104
Тип объекта		Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	руб./кв. м год		2 884	2 884	3 969	4 104

Параметры	Единицы измерения	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4
Назначение объекта		Производственно-складская часть	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Корректировка	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м год		2 884	2 884	3 969	4 104
Коммуникации		Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации
Корректировка	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м год		2 884	2 884	3 969	4 104
Наличие дополнительных улучшений		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Кран балка
Корректировка	доли ед.		1,000	1,000	1,000	0,890
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м год		2 884	2 884	3 969	3 653
Этаж		1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м год		2 884	2 884	3 969	3 653
Физическое состояние здания	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м год		2 884	2 884	3 969	3 653
Физическое состояние отделки	-	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Корректировка	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м год		2 884	2 884	3 969	3 653
Наличие отдельного входа		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м год		2 884	2 884	3 969	3 653
Коммунальные платежи		Не включены	Не включены	Не включены	Включены	Не включены
Корректировка	доли ед.		1,000	1,000	0,830	1,000
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м год		2 884	2 884	3 294	3 653
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м год		2 884	2 884	3 294	3 653
Суммарная валовая корректировка (по модулю частных корректировок):			11,00%	11,00%	28,00%	11,00%
Разница между максимальным значением скорректированной цены сходного объекта и минимальным значением скорректированной цены сходного объекта				26,66%		

Параметры	Единицы измерения	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4
<i>Коэффициент вариации ряда:</i>						
<i>Удельный вес аналога:</i>						
Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м. с учетом НДС		руб./кв.м.	0,29474	0,29474	11,66%	0,29474
Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м. без учета НДС		руб./кв.м.		2 676	0,11578	
Корректировка на функциональное назначение		доли. ед.		1,24		
Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС		руб./кв.м.		3 318		

Источник информации: расчет Оценщика.



Внесение корректировок для расчета рыночной стоимости арендной ставки помещений административного (офисного) назначения.

Корректировка на имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Корректировка на передаваемые права отражает зависимость стоимости от типа передаваемых прав, которые могут быть различными. Например, право собственности, право аренды, право долевого участия в строительстве. Поправка вносится в том случае, когда состав прав, передаваемых при сделке купли-продажи на объекты-аналоги, различается с правами на оцениваемый объект. В рамках настоящей работы введение данной поправки не требуется, так как все отобранные объекты-аналоги предполагают передачу прав аренды и, следовательно, сопоставимы по данному критерию с объектом оценки.

Корректировка на условия финансирования

Сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием кредита с процентной ставкой, ниже рыночной. Проанализировав информацию о предложении арендной ставки объектов-аналогов, Оценщик пришел к выводу, что условия финансирования по выбранным объектам-аналогам соответствуют рыночным. В данном случае корректировка на условия финансирования не требуется.

Корректировка на условия рынка

Данная поправка отражает тот факт, что цены по арендной ставке на недвижимость изменяются с течением времени. Так как в рамках настоящей работы в качестве аналогов рассматриваются объекты, выставленные в один временной период с датой оценки, данная корректировка не вводилась.

Корректировка на торг

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

На основании «Справочника оценщика недвижимости», изданном Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л.А., Шегуровой Д.А.. Результаты представлены в таблице ниже.

Рисунок 31 Диапазон скидок на торг для разных типов недвижимости

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

Корректировка принята для арендных ставок офисно-торговых объектов свободного назначения, на уровне среднего значения доверительного интервала и составляет 8,4% (0,916).

Корректировка на площадь

Как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Объекты оценки и объекты-аналоги имеют разную площадь, поэтому необходимо ввести соответствующие корректировки. В рамках настоящей работы значение поправки на площадь определялось на основании данных «Справочника оценщика недвижимости. Том 2» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016 г.

Рисунок 32. Корректировка на площадь

Таблица 39

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

133

В рамках данной оценки для объектов-аналогов требуется введение корректировки на площадь.

Значение корректировки приведены в таблице ниже:

Таблица 65. Определение корректировок на площадь

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты аналоги			
			1	2	3	4
Площадь помещений	кв. м	413,60	176,00	149,00	107,00	200,00
Корректировка на площадь	доли ед.		0,920	0,920	0,920	0,920

Корректировка на местоположение.

По данному параметру объект оценки сопоставим с объектами-аналогами, в связи с чем, корректировка не вводилась.

Корректировка на тип объекта

Все объекты-аналоги как и объект оценки являются встроенными помещениями. Применение корректировки не требуется.

Корректировка на назначение объекта

Все объекты-аналоги имеют аналогичное назначения, как и оцениваемый объект. Применение корректировки не требуется.

Корректировка на инженерные коммуникации

По данному параметру объект оценки сопоставим с объектами-аналогами, в связи с чем, корректировка не вводилась.

Корректировка на дополнительные улучшения

По данному параметру объект оценки сопоставим с объектами-аналогами, в связи с чем, корректировка не вводилась.

Корректировка на этаж.

Нахождение объекта коммерческой недвижимости на том или ином этаже может оказывать значительное влияние на стоимость арендной ставки. Как правило, расположенные на первых этажах, выше в цене по сравнению со «средними» этажами.

В рамках настоящей работы значение корректировки на этаж определялось на основании данных, представленных в Справочнике оценщика недвижимости – 2016, Том 2, «Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», выпущенного под редакцией научного руководителя ЗАО «Приволжского Центра финансового консалтинга и оценки» 2016 г, к.т.н., Лейфера Льва Абрамовича.

Значения применяемых корректировок на этаж представлены на рисунках ниже:

Рисунок 33. Расположение встроенного помещения в здании/этаж

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,88	0,72	0,83
	цоколь	1,14	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,20	1,05	0,86	1

В таблице ниже приведены введенные корректировки на этаж.

Таблица 66. Корректировка на этаж

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Расположение встроенного помещения в здании/этаж	2 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж	Цоколь
Корректировка на этаж		0,860	0,860	1,000	1,050

Корректировка на наличие отдельного входа

Для встроенных помещений наличие отдельного входа является значительным преимуществом, которое повышает стоимость арендной ставки объекта.

Оцениваемое помещение расположено на 2 ом этаже не имеет отдельного входа в отличии от объектов аналогов, ввиду данного факта требуется введение корректировки.

В рамках настоящей работы значение корректировки на наличие отдельного входа определялось на основании данных, представленных в Справочнике оценщика недвижимости – 2016, Том 2, «Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», выпущенного под редакцией научного руководителя ЗАО «Приволжского Центра финансового консалтинга и оценки» 2016 г, к.т.н., Лейфера Льва Абрамовича.

Значения применяемых корректировок на этаж представлены на рисунках ниже:

Рисунок 34. Корректировка на наличие отдельного входа

Таблица 47

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	1,24	1,13	1,36
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	1,23	1,13	1,34

Корректировка для объектов аналогов составляет 0,88 (1/1,13) как минимальное значение расширенного интервала.

Корректировка на физическое состояние/уровень отделки

По данному параметру объект оценки сопоставим с объектами-аналогами, в связи с чем, корректировка не вводилась.

Корректировка, учитывающая величину коммунальных платежей, включенных в ставку арендной платы.

В ходе анализа информации по объектам-аналогам было установлено, что в величину арендной ставки по всем объектам-аналогам не включены коммунальные платежи, ввиду данного факта введение корректировки не требуется.

Расчет коэффициента вариации

Для выборки, состоящей из скорректированных стоимостей 1 кв. м объектов-аналогов, коэффициент вариации определяется как:

$$V = \frac{\sigma}{C_{cp}}; \sigma = \sqrt{\frac{(C - C_{cp})^2}{n - 1}}; C_{cp} = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{n}, \text{ где:}$$

V – коэффициент вариации;

σ - стандартное отклонение;

C - стоимость 1 м² объектов - аналогов;

C_{cp} - среднее значение стоимости 1 м² объектов - аналогов;

n - количество аналогов.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Полученное значение коэффициента вариации составило 11,72%, что позволяет сделать вывод об однородности выборки.

Ниже приведен расчет рыночной стоимости аренды 1 кв. м помещения административного (офисного) назначения.

Таблица 67 Расчет рыночной стоимости аренды 1 кв. м помещения административного (офисного) назначения.

Параметры	Единицы измерения	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4
Источник информации			https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_176_m_1071400937	https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_149_m_854768891	https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/159626729/	https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/161529731/
Контактная информация			8 926 912 41 24	8 925 104 50 00	8 926 481-61-91	8 926 658-09-00 , 8 926 572-80-27
Общая площадь объекта			176,00	149,00	107,00	200,00
Ставка аренды объекта	руб./кв. м год		11 591	9 262	7 848	7 788
Состав оцениваемых прав		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м год		11 591	9 262	7 848	7 788
Условия финансирования		Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м год		11 591	9 262	7 848	7 788
Условия продажи (чистота сделки)		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м год		11 591	9 262	7 848	7 788
Рыночные условия (дата предложения/дата аренды)		28.08.2017	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м год		11 591	9 262	7 848	7 788
Возможность торга			Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка	доли ед.		0,916	0,916	0,916	0,916
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м год		10 617	8 484	7 189	7 134
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	кв.м	413,60	176,00	149,00	107,00	200,00
Корректировка	доли ед.		0,920	0,920	0,920	0,920
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м год		9 768	7 805	6 614	6 563
Месторасположение		Московская обл., Пушкинский р-н, г. Пушкино, Кудринское	Московская область, Пушкино, Московский пр-кт, 27	Московская область, Пушкино, Пушкино Серебрянка мкр 46	Московская область, Пушкинский район, Пушкино, ул.	Московская область, Пушкинский район, Пушкино, ул. 50 лет

Параметры	Единицы измерения	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4
		ш., д. 3			Добролюбова	Комсомола, 49
Корректировка	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м год		9 768	7 805	6 614	6 563
Тип объекта		Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м год		9 768	7 805	6 614	6 563
Назначение объекта		Административно-офисная часть	Помещения коммерческого (свободного, административно-офисного назначения) назначения	Помещения коммерческого (свободного, административно-офисного назначения) назначения	Помещения коммерческого (свободного, административно-офисного назначения) назначения	Помещения коммерческого (свободного, административно-офисного назначения) назначения
Корректировка	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м год		9 768	7 805	6 614	6 563
Коммуникации		Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации
Корректировка	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м год		9 768	7 805	6 614	6 563
Наличие дополнительных улучшений		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м год		9 768	7 805	6 614	6 563
Этаж		2 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж	Цоколь
Корректировка	доли ед.		0,860	0,860	1,000	1,050
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м год		8 400	6 712	6 614	6 891
Наличие отдельного входа		Отсутствует	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка	доли ед.		0,880	0,880	0,880	0,880
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м год		7 392	5 907	5 820	6 064
Корректировка на физическое состояние здания	-	Среднее отделка	Среднее отделка	Средняя отделка	Средняя отделка	Средняя отделка
Корректировка	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000

Параметры	Единицы измерения	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4
Скорректированная стоимость	руб./кв. м год		7 392	5 907	5 820	6 064
Коммунальные платежи	-	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Корректировка	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	руб./кв. м год		7 392	5 907	5 820	6 064
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	руб./кв. м год		7 392	5 907	5 820	6 064
Суммарная валовая корректировка (по модулю частных корректировок):			34,00%	34,00%	20,00%	25,00%
Разница между максимальным значением скорректированной цены сходного объекта и минимальным значением скорректированной цены сходного объекта				27,01%		
Кoeffициент вариации ряда:				11,72%		
Удельный вес аналога:				0,1976	0,1976	0,3360
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м., с учетом НДС				6 214	0,3360	0,2688
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м., без учета учета НДС				5 266		

Источник информации: расчет Оценщика.



6.2.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Расчет ПВД осуществляется путем умножения величины арендной платы по оцениваемому помещению на его арендопригодную площадь.

В ходе проведенных расчетов, Оценщиком установлено:

- ✚ Арендная плата помещения производственно – складского назначения составляет: **3 318 руб./кв. м. в год без учета НДС.**
- ✚ Арендная плата помещения административного (офисного) назначения согласно расчетам составляет: **5 266 руб./кв. м. в год без учета НДС.**

Действительный валовой доход (ДВД) определяется посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за не загруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.

Потери арендной платы происходят за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. Выражаются такие потери, обычно, в процентах от потенциального валового дохода.

Степень незанятости характеризуется скидкой на недозагрузку, определяемой как отношение величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения этого коэффициента, отклонения от которого свидетельствуют о качестве управления конкретным объектом недвижимости (значения коэффициента могут меняться со сменой владельца или управляющего недвижимостью).

Потери от недозагрузки определялись на основании «Справочника оценщика недвижимости», изданном Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л.А., Шегуровой Д.А. и «Справочника оценщика недвижимости», изданном Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016 г., Том 1, Часть 2 «производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Шегуровой Д.А.

Рисунок 35 Процент недозагрузки при сдаче в аренду помещения производственно – складского назначения, %

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 2

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	7% - 18%
1.2 Специализированные высококласные складские объекты	14%	8% - 19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	14%	8% - 19%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19%	12% - 27%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13%	8% - 19%

Рисунок 36 Процент недозагрузки при сдаче в аренду помещения административного (офисного) назначения, %

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 69

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	6,8% - 17,9%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	7,0% - 18,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,7%	6,3% - 17,0%

В рамках настоящей работы уровень недозагрузки принят на уровне среднего значения расширенного интервала и составляет:

- ✚ для помещений производственного – складского назначения – 14,0% (0,86) (для объектов, предназначенных для пищевого производства);
- ✚ для помещений административного (офисного) назначения – 12,3% (0,877).

Коэффициент недосбора платежей принят равным 0%, так как, по сложившейся практике, арендная плата за нежилое помещение вносится авансовыми платежами.

Чистый операционный доход определяется путем вычитания из прогнозируемого действительного валового дохода операционных расходов - расходов, необходимых для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости.

Операционные расходы – это перечень затрат на обслуживание объекта. Среди факторов, влияющих на формирование операционных расходов, можно назвать площадь объекта, его классность, пакет услуг, уровень технической оснащенности и качество обслуживания.

Операционные расходы включают в себя:

- ✓ расходы на системы коммуникации (телефонная связь, доступ в Интернет);
- ✓ расходы на аренду земельного участка;
- ✓ налог на имущество;
- ✓ коммерческие и управленческие расходы арендодателя.

Операционные расходы определялись на основании «Справочника оценщика недвижимости», изданном Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016 г., Том 2 «офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Шегуровой Д.А. и «Справочника оценщика недвижимости», изданном Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016 г., Том 1, Часть 2 «производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Шегуровой Д.А.

Рисунок 37 Процент операционных расходов от потенциального валового дохода помещений производственно – складского назначения, %

Границы расширенного интервала значений процента операционных расходов от потенциального валового дохода

Таблица 6

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	12%	23%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	18%	12%	23%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	20%	14%	26%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	18%	12%	24%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18%	12%	23%

Рисунок 38 Процент операционных расходов от потенциального валового дохода помещений административного (офисного) назначения, %

7.3.1. Активный рынок

Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 72

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1%	18,8%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	17,0%	18,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	17,5%	19,2%

В рамках настоящей работы процент операционных расходов принят на уровне среднего значения доверительного интервала и составляет:

- ✚ для помещений производственного – складского назначения – 20,00% для объектов, (предназначенных для пищевого производства);
- ✚ для помещений административного (офисного) назначения – 17,90%

Ниже в таблице представлен расчет чистого операционного дохода от сдачи в аренду помещений производственного – складского и административного (офисного) назначения.

Таблица 68 Определение чистого операционного дохода

Показатель	Значение
производственно-складские помещения	
Арендопригодная производственно-складская площадь объекта оценки (S), кв.м.	422,00
Арендная плата для производственно-складских помещений, руб./кв.м/год и ОР, без НДС	3 318р.
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб./год	1 400 196р.
Коэффициент загрузки помещений (K _з)	0,860
Коэффициент сбора платежей (K _с)	1,0
Действительный валовый доход (ДВД), руб./год	1 204 169р.
Операционные расходы по Объекту оценки (ЭР), %	20,00%
Операционные расходы по Объекту оценки (ЭР), руб./год	280 039р.
Чистый операционный доход (ЧОДоб), руб./год	924 130р.
административные (офисные) помещения	
Арендопригодная офисная площадь объекта оценки (S), кв.м.	413,60
Арендная плата для офисных помещений, руб./кв.м/год и ОР, без НДС	5 266р.
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб./год	2 178 018р.
Коэффициент загрузки помещений (K _з)	0,877
Коэффициент сбора платежей (K _с)	1,0
Действительный валовый доход (ДВД), руб./год	1 910 122р.
Операционные расходы по Объекту оценки (ЭР), %	17,90%
Операционные расходы по Объекту оценки (ЭР), руб./год	389 865р.
Чистый операционный доход (ЧОДоб), руб./год	1 520 257р.

6.2.5. Определение ставки капитализации

Определение ставки капитализации

Любой объект недвижимости имеет ограниченный срок эксплуатации, в течение которого его эксплуатация является экономически целесообразной. Доход, приносимый объектом недвижимости за этот период, должен быть достаточным, чтобы:

- обеспечить требуемый уровень дохода на вложенный капитал (норма дохода);
- окупить первоначальные инвестиции собственника (норма возврата капитала).

В соответствии с этим, ставка капитализации включает две составляющие - норму возврата капитала и норму дохода инвестора.

Норма дохода на капитал.

Создание (приобретение) и эксплуатация объекта недвижимости является самостоятельным бизнесом, требующим дохода.

Норма требуемого дохода (ставка дисконтирования) включает в себя:

- + безрисковую ставку;
- + премию за различные виды рисков.

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с нулевым или минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

Премия за риск отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости. В большинстве методик рассматриваются составляющие премии за риск:

- + премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;
- + премия за низкую ликвидность;
- + премия за инвестиционный менеджмент.

Расчет безрисковой ставки

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением. В качестве основы для построения ставки дисконтирования необходимо использовать ставку доходности по вложениям с минимальным уровнем риска. Как правило, в качестве инструмента безрисковых вложений рассматриваются государственные долговые обязательства. В рамках настоящей работы в качестве безрисковой ставки, оценщик принял доходность долгосрочных ОФЗ-46023-АД на 28.08.2017, которая составила 8,329%.¹⁹

Страница 6 из 9
1 | 2

Дата расчета: 26.08.2017
Экспорт табличных данных
в формат MS Excel

Облигация, выпуск	Дата погаш.	Дата события	Доход, руб.	Доход, млрд. руб.	Цена, % ном. стоим.	Цена, % номинал.	Доход, эффектив. % год.	Торгов. разрыв	Торгов. млы. руб.	Сред. вл.	Расчет к офсету
ОФЗ-24018-ПК	27.12.2017		121	0.3065	100.773	102.521	8.141	383	1494.2431		Нет
ОФЗ-25081-ПД	31.01.2018		156	0.3959	99.335	99.777	7.948	158	67.1105		Нет
ОФЗ-26204-ПД	15.03.2018		192	0.4878	99.893	103.284	7.841	104	47.5492		Нет
ОФЗ-26205-ПД	14.04.2021		1152	2.9291	99.971	102.699	7.751	89	6.1302		Нет
ОФЗ-26207-ПД	03.02.2027		2480	6.3034	103.353	103.621	7.791	79	95.5226		Нет
ОФЗ-26208-ПД	27.02.2019		510	1.2971	99.896	103.595	7.718	66	472.2839		Нет
ОФЗ-26209-ПД	20.07.2022		1515	3.8527	100.029	100.716	7.736	11	0.054		Нет
ОФЗ-26210-ПД	11.12.2019		777	1.9756	98.314	99.711	7.755	82	13.816		Нет
ОФЗ-26211-ПД	25.01.2023		1665	4.231	97.091	97.58	7.814	31	0.5999		Нет
ОФЗ-26212-ПД	19.01.2028		2716	6.9074	98.203	98.705	7.727	65	379.6322		Нет
ОФЗ-26214-ПД	27.05.2020		820	2.338	97.022	98.562	7.76	45	11.793		Нет
ОФЗ-26215-ПД	16.08.2023		1810	4.601	97	97.096	7.76	55	12.0425		Нет
ОФЗ-26216-ПД	15.05.2019		590	1.4997	98.502	100.393	7.767	35	109.45		Нет
ОФЗ-26217-ПД	18.08.2021		1279	3.2494	99.357	99.46	7.839	35	1.9801		Нет
ОФЗ-26218-ПД	17.09.2031		3059	7.7694	106.601	109.977	7.87	52	139.7896		Нет
ОФЗ-26219-ПД	16.09.2026		2362	6.0019	100.487	103.714	7.82	10	0.2974		Нет
ОФЗ-26220-ПД	07.12.2022		1804	4.0764	98.861	100.402	7.805	51	1657.8999		Нет
ОФЗ-26221-ПД	23.03.2033		3253	8.25	98.434	102.527	8.029	100	1063.1858		Нет
ОФЗ-26222-ПД	16.10.2024		2030	5.1536	98.385	98.661	7.918	26	149.6555		Нет
ОФЗ-29011-ПК	29.01.2020		156	0.4265	104.361	105.104	0.216	231	80.1145		Да
ОФЗ-46005-АД	06.01.2019		499	1.3249	95.829	95.829	3.184				Нет
ОФЗ-46011-АД	20.08.2025		1636	4.1631	112.823	122.741	7.282				Нет
ОФЗ-46012-АД	05.09.2029		2499	6.2447	86.104	88.169	9.839				Нет
ОФЗ-46014-АД	29.08.2018		263	0.6688	99.57	103.022	7.744	1	0.0024		Нет
ОФЗ-46018-АД	24.11.2021		1077	2.7291	96	97.585	8.116	4	19.1673		Нет
ОФЗ-46019-АД	20.03.2019		378	0.9565	93.912	94.786	8.273	3	0.0022		Нет
ОФЗ-46020-АД	06.02.2036		3665	9.2854	89.863	90.09	8.139	36	36.5516		Нет
ОФЗ-46021-АД	08.08.2018		341	0.8639	97.329				0.2837		Нет
ОФЗ-46022-АД	19.07.2023		1694	4.3047	91				0.0054		Нет
ОФЗ-46023-АД	23.07.2026		1320	3.3384	99.984	100.543	8.329				Нет

Страница 6 из 9
1 | 2

¹⁹<http://www.rusbonds.ru/comphistory.asp?go=1&tool=&emit=0&sec=1&cat=0&rate=0&amm=0&dealsinday=0&calcdte=21.08.2017&bdate=&edate=&byeff=&eyeff=&bdur=&edur=&bcr=&ecr=&bspred=&espred=#rsl>

Премия за риск инвестирования

Расчет премии за риск инвестирования представлен в таблице ниже:

Таблица 69 Расчет премии за риск инвестирования в объекты недвижимости

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Систематический риск											
1.1.	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный				1						
1.2.	Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный				1						
1.3.	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1									
1.4.	Изменение рынка недвижимости	динамичный			1							
2.	Несистематический риск											
2.1.	Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1									
2.2.	Риск ухудшения физического состояния объекта	статичный		1								
2.3.	Неполучение арендных платежей	динамичный			1							
2.4.	Недостаточно эффективный менеджмент	динамичный	1									
2.5.	Криминогенные факторы	динамичный	1									
	Количество наблюдений		4	1	2	2	0	0	0	0	0	0
	Взвешенный итог		4	2	6	8	0	0	0	0	0	0
	Сумма					20						
	Количество факторов					9						
	Поправка на риск вложений в объект недвижимости, %					2,22						

С учетом вышеизложенного, премия за риск инвестирования в объект недвижимости на дату проведения оценки, принята в размере **2,22%**.

Систематический риск

Ухудшение общей экономической ситуации

Данный риск учитывает возможный рост инфляции, несопоставимый с возможным увеличением арендной ставки, прописанным в договоре аренды, снижение деловой активности и изменение структуры спроса на аренду и покупку недвижимости.

Увеличение числа конкурирующих объектов

Данный риск связан, прежде всего, с тем, что на рынке недвижимости в соотношении спроса и предложений на недвижимость, предложение превышает спрос. Что предполагает проектирование и строительство более качественных продуктов, более жесткую конкурентную борьбу среди девелоперов и консультантов по недвижимости, занимающихся маркетингом проектов.

Изменение федерального или местного законодательства

Данный вид риска связан в первую очередь с земельными отношениями. Также изменения в законодательстве могут быть связаны с увеличением налоговых платежей и регулирования эксплуатации объектов недвижимости.

Изменение рынка недвижимости

Данный риск связан, с изменением рынка коммерческой недвижимости. Многие эксперты и аналитики рынка считают, что рынок имеет цикличность изменения стоимости; фаза подъема рынка сменяется фазой падения. Многие собственники в момент стагнации рынка не спешат выставлять свои объекты на продажу и занимают выжидательную позицию. В регионах наблюдается более позднее развитие циклов и запаздывание роста фазы. Ситуация на рынке коммерческой недвижимости за последние годы и сейчас продолжает развиваться более спокойно, чем на рынке жилья.

Несистематический риск

Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации

К природным и антропогенным чрезвычайным ситуациям обычно относятся пожар, повреждение водой и другие стихийные бедствия, а также противоправные действия третьих лиц. Тем не менее существует ряд чрезвычайных ситуаций, которые не предусмотрены стандартным договором страхования. Например, в случае повреждения, гибели или утраты имущества, необходимого для осуществления коммерческой деятельности, может возникнуть полная или частичная остановка деятельности (производства). К прочим рискам можно отнести полное

или частичное внезапное обрушение здания по причине ошибок, допущенных при проектировании здания, отступлении от проекта при ведении строительных работ, нарушении правил монтажа, при вводе в эксплуатацию здания или отдельных его частей с крупными недоделками, при нарушении правил эксплуатации здания, нарушение целостности здания в силу ведения строительных работ в непосредственной близости от здания. Также данный риск учитывает возможность непредвиденного воздействия какого-либо внешнего фактора, кроме указанных в договоре страхования, как то: карстовые и карстово-суффозионные процессы, оползни.

Риск ухудшения физического состояния объекта

Сроки службы зданий в целом зависят от долговечности его основных конструктивных элементов и инженерно-технического оборудования. В зависимости от типа конструкций и вида примененных основных материалов для них установлены нормативные сроки службы, которые используются в практике для экономических расчетов.

Неполучение арендных платежей

Данный риск учитывает вероятность неполучения арендных платежей арендодателем при возникновении финансовых трудностей у арендатора, в силу которых он не может полностью или частично оплатить арендные платежи, эксплуатационные и коммунальные расходы, либо при недобросовестном отношении арендатора к своим обязательствам по уплате арендных платежей в соответствии с договором аренды. Как правило, при составлении договоров аренды привлекается команда опытных юристов, которая всесторонне изучает все возможные ситуации, возникающие во взаимоотношениях между арендатором и арендодателем, анализирует существенные условия договора аренды, рассматриваются возможные формы заключения договоров.

Недостаточно эффективный менеджмент

В рамках системы профессионального управления недвижимостью происходит разграничение функций собственника и управляющего. За собственником остаются функции принятия стратегических решений и функции контроля качества управления, функции оперативного управления объектами недвижимости делегируются специализированным управляющим компаниям. При условии наличия на рынке недвижимости превышения предложения над спросом, возникает необходимость гораздо более серьезного подхода к вопросу управления. Основные задачи управляющей компании: разработка стратегии и программы управления объектом недвижимости, контроль за его содержанием, выбор подрядных эксплуатирующих организаций и заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта недвижимости (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных договоров, текущее обслуживание клиентов), организация процессов развития недвижимости. Одной из серьезнейших проблем, влияющих на управление недвижимостью, является неподготовленность собственника: как правило, собственник не представляет, что возможно более эффективно использовать его недвижимость и применять технологии управления, позволяющие повысить ее доходность и рыночную стоимость. Серьезной проблемой в сфере управления объектами недвижимости является отсутствие нормативной правовой базы – практически любое управленческое решение необходимо подкреплять разработкой правовой модели. При наличии в здании значительного числа арендаторов возникают сложности при урегулировании возможных конфликтов между арендаторами, либо между арендатором, собственником и управляющей компанией.

Криминогенные факторы

Страхование имущества включает в себя возмещение затрат на восстановление имущества, за вычетом начисленного износа вследствие произошедшего взрыва, применения газа и т.п., страховщик возмещает также расходы по спасанию имущества и предотвращению увеличения размера ущерба. Но стандартный страховой договор не включает в себя расходы по расчистке территории страхования, расходы на перемещение и защиту неповрежденного имущества, расходы на восстановление пострадавших документов, которые могут возникнуть в связи с криминогенным происшествием.

Премия за низкую ликвидность

Премия за низкую ликвидность есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости. Данная премия вычисляется по формуле:

$$p_2 = r_f \cdot T_{\text{эксп}} / Q$$

Где:

p_2 – премия за низкую ликвидность недвижимости;

r_f – Безрисковая ставка дохода (годовая);

$T_{\text{эксп}}$ – срок экспозиции оцениваемого объекта на основе данных по конкретному сегменту рынка недвижимости (в месяцах);

Q – Общее число месяцев в году.

Оценщик принимает срок экспозиции объекта оценки 6 месяцев (рынок покупателя), на основании данных, указанных на рисунке²⁰ ниже:

Рисунок 39. Таблица сроков экспозиции товаров.

Таблица нормальных сроков экспозиции товаров:

Тип объекта	Состояние рынка		
	рынок покупателя	равновесный рынок	рынок продавца
Недвижимость (за исключением типовых квартир и объектов стоимостью более 10 млн. \$)	6 мес.	3 мес.	1 мес.
Бизнес (контрольные пакеты акций, долей стоимостью менее 10 млн. \$)	6-12 мес.	3 мес.	2-3 мес.
Квартиры (типовые)	1 мес.	2 нед.	1 нед.
Оборудование, выпускаемое серийно (новое и б/у)	1-2 мес.	1 мес.	2 нед.
Автомашины (за исключением элитных) новые	1 мес.	2-3 нед.	1 нед.
Автомашины (элитные) новые	1-2 мес.	1 мес.	2 нед.
Автомашины б/у	2-4 нед.	1-2 нед.	1 нед.
Офисная техника	1 мес.	2-3 нед.	1 нед.
Мебель	1 мес.	2-3 нед.	1 нед.

Премия за низкую ликвидность рассчитывалась исходя из срока экспозиции равного 6 месяцев по следующей формуле:

$$Л = БС/12 \times \text{срок экспозиции (месяцев)} = 8,329/12 \times 6 = 4,165\%$$

Поправка на менеджмент (премия за риск инвестиционного менеджмента)

Поправка на менеджмент определялась на основании данных Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», (СРД – 20, 2017 г.), под редакцией канд. тех. наук Е.Е.Яскевича, где указано, что для аналогичных объектов, вознаграждение для управляющих компаний составляет 1,0%.

Таким образом, в дальнейших расчетах поправка на менеджмент была принята на уровне 1,0%.

Таблица 70 Расчет ставки дисконтирования

№ п/п	Наименование показателя	Условные обозначения	Значение
	Безрисковая ставка	R _{бp}	8,329%
2	Компенсация за риск вложений в объект оценки	R _p	2,220%
3	Компенсация за низкую ликвидность	R _л	4,165%
4	Премия за риски инвестиционного менеджмента	R _m	1,000%
5	Ставка дисконтирования (стр.1+стр.2+стр.3+стр.4)	i	15,71%

Норма возврата капитала

Норма возмещения²¹ капитала определяется величиной ежегодной потери капитала за время ожидаемого периода использования недвижимости, характером изменения величины чистых доходов и способа реинвестирования получаемых доходов. В литературе описаны три модели возврата капитала:

²⁰ Источник информации: <http://www.uniprice-ocenka.ru/data/documents/Opredelenie-tipichnogo-sroka-ekspozicii-pri-raschete-likvidacionnoy-stoimosti.doc>

²¹ Источник: статья Лейфер Л.А. «Метод прямой капитализации. Обобщенная модель Инвуда» http://www.labrate.ru/leifer/lev_leifer_article-model_inwood.htm

- Прямолинейная (модель Ринга);
- По фонду возмещения (модель Хоскольда);
- Аннуитетная (модель Инвуда).

Кроме того, в практике получила распространение модель Гордона, также связывающая годовой доход с рыночной стоимостью, которая в основном, применяется для оценки стоимости реверсии. В модели Ринга предполагается, что поток доходов будет ежегодно снижаться. Такое допущение в условиях постоянно растущих арендных ставок выглядит весьма сомнительно. Поэтому такая модель практически не применяется. Метод Хоскольда также не нашел широкого применения, так как он относится к ситуации, когда полученные от аренды деньги на годы аккумулируются на депозите или в других безрисковых и соответственно, мало доходных инструментах, что не характерно для стратегии эффективного собственника. Наибольшее распространение получила модель Инвуда, которая, в большей степени отражает реалии современного рынка.

Таким образом, в данной работе расчет нормы возмещения капитала произведен по модели Инвуда.

Предполагается, что изменение стоимости объекта недвижимости происходит под действием двух противоположно влияющих факторов. С одной стороны, имеет место износ, вследствие которого за прогнозный период недвижимость теряет часть своей стоимости. С другой стоимость недвижимости растет вместе с общим ростом рынка аналогичных объектов. Данная ситуация является наиболее общей, и с нашей точки зрения наиболее правильно отражает реальное положение дел на рынке недвижимости. Укажем основные предположения, которые использовались при выводе формулы:

- Прогнозный период – n лет.
- В течение всего прогнозного периода растет арендная плата, и соответственно объект приносит чистый операционный доход, ежегодно увеличивающийся с темпом, равным g .
- Ежегодные платежи, образованные чистым операционным доходом, поступают в конце каждого года.
- Часть периодического дохода, представляющая возврат капитала, реинвестируется по ставке дохода на инвестиции.
- По окончании прогнозного периода объект утрачивает часть своей первоначальной стоимости вследствие износа. Известен процент утраченной стоимости, т. е. будущая стоимость в ценах текущего года (если бы отсутствовал рост цен на недвижимость) равна: $FV_n = Y * PV$.
- В процессе всего прогнозного периода на рынке недвижимости ожидается рост цен с ежегодным темпом, равным g . Поэтому к концу прогнозного периода цены на рынке недвижимости вырастут в $(1+g)^n$ раз. Соответственно такой же рост ожидается для оцениваемого объекта. Таким образом, окончательное выражение для стоимости реверсии с учетом действия двух факторов (рост цен на рынке и изнашивание) может быть записано в виде:

$$FV_n = PV(1 - I)(1 + g)^n$$

При данных допущениях уравнение для расчета текущей стоимости объекта недвижимости может быть записано в виде:

$$PV = D_0 \sum_{t=1}^n \frac{(1+g)^t}{(1+r)^t} + Y \frac{(1+g)^n}{(1+r)^n} * PV$$

После несложных преобразований получим формулу для коэффициента капитализации в виде:

$$R = (r - g) \left(\frac{(1+r)^n - (1-I)(1+g)^n}{[(1+r)^n - (1+g)^n]} \right),$$

При расчете коэффициента капитализации по формуле $I = 0$, выражение для коэффициента капитализации примет вид известной формулы Гордона:

$$R = r - g,$$

Это выражение в наибольшей степени отражает общую ситуацию с недвижимостью. Здесь учитывается, что объект в процессе эксплуатации изнашивается (физически и морально) и теряет свою начальную стоимость. Одновременно общие процессы на рынке приводят к росту его стоимости и одновременному увеличению доходов

от его эксплуатации. С точки зрения данной модели по прошествии некоторого времени стоимость объекта недвижимости может возрасти, несмотря на то, что она подвержена износу. Это вполне укладывается в реалии сегодняшнего дня, когда мы наблюдаем, как стареющая недвижимость растет в цене и весьма быстрыми темпами.

Долгосрочный анализ арендных ставок на недвижимость показал, что они в большей степени, чем цены на недвижимость, подвержены колебаниям на коротких временных интервалах. При этом наблюдаются общие тенденции в поведении цен и арендных ставок. Данный факт легко объясняется с позиции разумных собственников недвижимости, которые предпочитают в периоды падения цен снизить арендные ставки и продолжать получать, хоть и сниженный, доход, но при этом отказываются от сделок купли – продажи, снижая тем самым объем предложения на рынке и восстанавливая баланс спроса и предложения. В качестве прогнозной величины долгосрочного роста арендных ставок Оценщик использовал значение роста показателя 4,4% (среднее значение для объектов, предназначенных для пищевого производства). То есть в долгосрочной перспективе предполагается сохранение общих тенденций в поведении цен и арендных ставок.

Долгосрочный темп роста ставок аренды по данным Справочника оценщика недвижимости», изданном Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016 г., Том 1, Часть 2 «производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Шегуровой Д.А. составил 4,4% для пищевого производства.

Рисунок 40. Ожидаемый среднегодовой рост ставок аренды

Таблица 25

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	4,0%	3,4%	4,6%
1.2 Специализированные высококласные складские объекты	4,2%	3,5%	4,8%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	4,4%	3,6%	5,2%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	3,6%	2,9%	4,2%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	4,5%	3,7%	5,2%

Прогнозный период принят равным 46 лет, в соответствии с оставшимся сроком полезного использования (80-34=46). Расчет ставки капитализации для оцениваемого объекта приведен в таблице ниже.

Таблица 71. Расчет ставки капитализации

Показатель	Значение	Источник
Рост арендной платы за объект в прогнозном периоде, g, % в год	4,40%	Справочник оценщика недвижимости», изданном Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016 г., Том 1, Часть 2 «производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Шегуровой Д.А.
Прогнозный период, n, лет	46	Типичный срок жизни определен по справочнику «Маршалл и Свифт» (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift). Срок службы объекта оценки определен в 80 лет.
Ставка дисконтирования	15,71%	См. расчет выше
Величина износа за прогнозный период, l, %	100,00%	
Ставка капитализации (R_{ул})	11,41%	Расчет Оценщика

$$R_{ул} = (0,1571 - 0,044) * ((1 + 0,1571)^{46} - (1 - 1) * (1 + 0,044)^{46}) / ((1 + 0,1571)^{46} - (1 + 0,044)^{46}) = 11,41$$

6.2.6. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках доходного дохода

Метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$V = \frac{\text{ЧОД}}{R}$$

где:

V – рыночная стоимость нежилого помещения;

ЧОД – ежегодный чистый операционный доход, приносимый нежилым помещением;

R – коэффициент капитализации.

Определение рыночной стоимости Объекта оценки при использовании доходного подхода представлено в таблице ниже.

Таблица 72 Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

<u>производственно-складские помещения</u>	
Показатель	Значение
Чистый операционный доход (ЧОД об), руб./год	924 130р.
Коэффициент капитализации	11,41%
Стоимость по доходному подходу (производственно-складские помещения), без учета НДС, руб. (С1)	8 099 299р.
<u>административные (офисные) помещения</u>	
Чистый операционный доход (ЧОДоб), руб./год	1 520 257р.
Коэффициент капитализации	11,41%
Стоимость по доходному подходу (офисные помещения), без учета НДС, руб. (С2)	13 323 900р.
Стоимость объекта оценки по доходному подходу, без учета НДС, руб. (С1+С2)	21 423 199
Рыночная стоимость земельного участка, руб. ²²	6 987 400
Рыночная стоимость объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб.	14 435 799
Рыночная стоимость встроенного оборудования, без учета НДС, руб.*	1 489 469
Рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС, руб.	15 925 268

Источник расчеты Оценщика

* Расчет представлен в Разделе 6.1.2.1. Расчет встроенного оборудования.

На основании анализа рынка и произведенных расчетов оценщик пришел к заключению о том, что рыночная стоимость Здания: административный корпус, общая площадь 835,6 кв.м., пом. 1- го этажа №1-29, 32, 33, пом. 2-го этажа №1-20, инв. №19513, лит. Б-Б2 (часть) с учетом встроенного оборудования, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Пушкинский р-н, г. Пушкино, Кудринское ш., д. 3, в рамках доходного подхода, на дату определения стоимости (дату оценки) 28.08.2017 г. составляет:

15 925 268 (Пятнадцать миллионов девятьсот двадцать пять тысяч двести шестьдесят восемь) рублей.

²² Расчет представлен в Таблица 42. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №1 (земельный участок)

6.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

6.3.1. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки №2 (здание)

В рамках данного отчета затратный подход применен для **объекта оценки №2** (Здание: административный корпус, общая площадь 835,6 кв.м., пом. 1-го этажа №1-29, 32, 33, пом. 2-го этажа №1-20, инв. №19513, лит. Б-Б2 (часть), адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Пушкинский р-н, г. Пушкино, Кудринское ш., д. 3 с учетом стоимости встроенного оборудования).

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, 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.

✚ Расчёт затрат на воспроизводство/замещение нового здания/сооружения без учёта совокупного износа.

В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчёта существует несколько способов определения затрат на воспроизводство/замещение:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

✚ Определение величины совокупного износа, состоящего из физического износа, функционального и внешнего устаревания объекта недвижимости.

В настоящей оценке будут определены затраты на замещение методом сравнительной единицы.

Стоимость Объекта оценки рассчитывалась с использованием справочника КО-ИНВЕСТ укрупненные показатели стоимости строительства «Общественные здания» 2016 года выпуска.

Восстановительная стоимость зданий и сооружений складывается из следующих элементов:

- а) затрат на общестроительные работы;
- б) затрат на специальные работы по внутренним санитарно-техническим устройствам, освещению и т. п.;
- в) накладных расходов и плановых накоплений по нормам;
- г) внеобъемных затрат (расходов на подготовку территории строительства, убытков от ликвидации временных зданий и сооружений, прочих работ и затрат, расходов на содержание дирекции строящихся предприятий, проектно-изыскательские работы и др.).

Поправка показателей единичной стоимости производится в соответствии с указаниями и разъяснениями по применению сборников КО-ИНВЕСТ.

Показатели справочников включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат.

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы, обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, содержание дирекции строящихся предприятий, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор.

Подбор здания-аналога производится посредством поиска здания-представителя конкретной отрасли (подотрасли), наиболее близкого по функциональным характеристикам к оцениваемому зданию. В случае отсутствия подходящего здания-представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по функциональным параметрам зданиям других отраслей или о зданиях межотраслевого применения.

При оценке конкретного здания предусмотрена возможность корректировки базовых справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и

конструктивным параметрам, регионально-экономическим условиям. Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину полной восстановительной стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Таким образом, корректирующие показатели объединяются в две группы:

- ✚ первая группа – поправки, выраженные в рублях на 1 куб.м. объема здания (+ увеличение, – уменьшение);
- ✚ вторая группа – поправочные коэффициенты к справочной стоимости.

Все перечисленные выше поправки вводятся на основании данных раздела 1 справочника КО-ИНВЕСТ «Общественные здания» 2016 г.

Рыночная стоимость объекта недвижимости (С) определяется по следующей формуле:

$$C = C_K \times V, \text{ где:}$$

V - объем объекта оценки. В рамках настоящей работы объем здания составляет 2484 куб.м.

Согласно расчету Оценщика и данным из Технического паспорта на объект оценки.

C_K - скорректированный показатель стоимости, определяется по следующей формуле:

$$C_K = (C_C + \sum \Delta C_i) \times Km \times K_o \times K_{сейсм} \times K_{рег-эк} \times K \times K_{ндс} \times K_{пп}$$

C_C - справочный показатель 1 ед. измерения объекта недвижимости, руб.;

ΔC_i - поправка, выраженная в рублях за 1 ед. измерения объекта недвижимости (+ удорожание; - удешевление);

O - расчетная единица (площадь, объем, протяженность и т.д.);

K_T - коэффициент расхождения технических характеристик. В рамках настоящей работы данный показатель составил 1,00;

K_o - коэффициент расхождения в объеме объекта аналога и объекта оценки. В рамках настоящей работы данный показатель составил 0,87;

$K_{сейсм}$ - корректирующий коэффициент на сейсмичность: в рамках настоящей работы равен 1,00;

$K_{рег.}$ - коэффициент расхождения в территориальном поясе: в рамках настоящей работы равен 1,00;

K - корректировка на изменение цен после издания справочника с учетом региональных различий (переходный ценовой коэффициент для справочников Ко-Инвест). Справочник составлен в уровне цен на 01.01.2016г. дата оценки – 28.08.2017г. Корректировка составляет: **1,165** (Источник: Индексы цен в строительстве, выпуск 99, 2017 г.)

$K_{ндс}$ – коэффициент учитывающий величину налога на добавленную стоимость: в рамках данного отчета принят со значением 1,00;

В соответствии с положениями ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 29.12.2014) не признаются объектом налогообложения: операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), (пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ).

$K_{пп}$ – коэффициент учитывающий величину прибыли предпринимателя (сметная прибыль) при реализации подобных объектов.

Прибыль предпринимателя, это вознаграждение инвестора за риск строительства объекта недвижимости. Она отражает рыночно обоснованную величину, которую рассчитывает получить сверх всех затрат (материалы + труд + управление) в качестве вознаграждения за свою деятельность.

Коэффициент, учитывающий величину прибыли предпринимателя определялся согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016г. Том 1, ч.2 под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016 г.

Значение коэффициента представлено на рисунке ниже:

Рисунок 41. Коэффициент, учитывающий величину прибыли предпринимателя

**Границы расширенного интервала значений
прибыли предпринимателя при инвестициях в
строительство объектов**

Таблица 18

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	8%	17%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	14%	9%	19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	13%	9%	18%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11%	7%	16%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14%	8%	19%

Коэффициент, учитывающий величину прибыли предпринимателя, принимается для объектов, предназначенных для пищевого производства на уровне минимального значения расширенного интервала, в размере 9%.

Определение износа

Износ – это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем.

Построенные объекты под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого, на рыночную стоимость объекта оказывает влияние внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды.

При этом различают **физический износ** (потеря эксплуатационных качеств), функциональное устаревание (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом), внешнее или экономическое устаревание (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения и экономической ситуации в регионе).

Вместе все эти виды износа/устареваний определяют совокупный износ.

Под **физическим износом конструкций**, элементов, системы инженерного оборудования, и объекта в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или объекта в целом, и их восстановительной стоимости.

Функциональный износ, или функциональное устаревание, вызывается несоответствием объемно-планировочного и / или конструктивного решения зданий современным стандартам.

Аналогично физическому износу функциональный износ делят на устранимый и неустранимый.

Устранимый функциональный износ измеряется стоимостью его устранения, т. е. экономически оправданным доведением здания до современных стандартов, предъявляемым к аналогичным объектам.

Неустранимый функциональный износ определяется как капитализированная потеря дохода (арендной платы), вызванная несоответствием конструктивного решения здания современным условиям.

В данной оценке конструктивно-планировочное решение и технические характеристики здания, отвечают их функциональному назначению и признаков функционального старения нет.

Внешний (экономический) износ недвижимого имущества.

Внешний износ обусловлен местоположением объекта и определяется как снижение функциональной пригодности объекта оценки, вследствие влияния внешней экономической среды.

Внешний (экономический) износ является неустранимым, т.к. затраты на покупку окружающих объектов, устранение соответствующих вредных элементов или изменение рыночной ситуации ради увеличения стоимости одного оцениваемого объекта нерациональны. Износ внешнего воздействия может быть вызван как общим упадком района местоположения, так и состоянием рынка.

Признаки внешнего (экономического) устаревания объекта оценки, отсутствуют.

Расчет величины физического износа осуществлялся методом срока жизни.

Метод срока жизни основан на том факте, что эффективный возраст (ЭВ) так относится к типичному сроку жизни (ТС), как накопленный физический износ к восстановительной стоимости, при чем под эффективным возрастом понимается время, которым оценивается продолжительность жизни здания, исходя из его физического состояния и других факторов, влияющих на его стоимость. Из этого соотношения вытекает следующая формула определения физического износа в процентах:

$$И(\%) = \frac{ЭВ}{ЭЖ} \cdot 100 = \frac{ЭВ}{ЭВ + ОСЭЖ} \cdot 100,$$

Где,

И (%) – физический износ в процентах;

ЭВ – эффективный возраст, определяемый специалистом на основе технического состояния элементов или строения в целом;

ЭЖ – типичный срок жизни объекта;

ОСЭЖ – оставшийся срок экономической жизни.

Типичный срок жизни определен по справочнику «Маршалл и Свифт» (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift), который учитывает физический и функциональный износ объекта оценки. Средний типичный срок экономической жизни составляет 80 лет.

Расчет физического износа методом срока жизни для объекта оценки №2 представлен в таблице ниже.

Таблица 73. Расчет физического износа методом срока жизни для объекта оценки №2

Показатель	Значение
Год постройки	1983
Год оценки	2017
Эффективный возраст (хронологический возраст) объекта оценки	34
Типичный срок жизни объекта	80
Накопленный износ, %	42,50%

Источник: Расчеты Оценщика

Таким образом, размер износа нежилого здания, общей площадью 835,6 кв.м составляет **42,50%**.

Ниже представлен расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.

Таблица 74. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №2 затратным подходом

Наименование показателей и поправок	Условные обозначения	Ко-Инвест (справочная стоимость, руб.) ru03.08.000.0091
1. Справочный показатель по объектам-аналогам. Объект в целом	Сс1	9 731
2. Первая группа поправок, выраженных в рублях на один куб. м. (кв. м) здания (+ удорожание, - удешевление)		
ИТОГО по первой группе поправок:	SΔC	0,000
3. Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов:		
- на различие в объеме (площади) здания	К _о	0,870
- на сейсмичность	К _{сейсм.}	1,000
- на величину прочих и непредвиденных затрат	К _{пз.}	1,000
- на региональное различие стоимости строительства	К _{рег.}	1,000
- на зональное различие в уровне цен на ресурсы	К _{зон.}	1,000
- на изменение цен после издания справочника	К _{инфл.}	1,165
- по учету налога на добавленную стоимость	К _{ндс}	1,000
<i>Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)</i>	K	1,014
4. Скорректированный показатель стоимости по объекту-аналогу	$C_k = (C_c + S\Delta C) \times K$	9 867,23
5. Прибыль предпринимателя	К _{пп}	1,090
Стоимость объекта оценки на дату определения стоимости, руб.	$C = C_k \times b_1 + C_k \times b_2$	10 755,28
Объем оцениваемого объекта	V _{стр.}	2 484,00
Стоимость затрат на создание объекта оценки, руб.	C _{зс} = C * V _{стр.}	26 716 116
Косвенные затраты, %		1,00
Восстановительная стоимость объекта оценки, без учета износа, руб.		26 716 116
Физический износ здания, %	И _ф	42,5%
Рыночная стоимость объекта оценки с учётом совокупного износа, руб.	З _{зсси}	15 361 767
Рыночная стоимость встроенного оборудования, без учета НДС, руб.		1 489 469
Рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС, руб.		16 851 236

Источник информации: расчет Оценщика.

* Расчет представлен в Разделе 6.1.2.1. Расчет встроенного оборудования.

На основании анализа рынка и произведенных расчетов оценщик пришел к заключению о том, что рыночная стоимость Здания: административный корпус, общая площадь 835,6 кв.м., пом. 1- го этажа №1-29, 32, 33, пом. 2-го этажа №1-20, инв. №19513, лит. Б-Б2 (часть) с учетом встроенного оборудования, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Пушкинский р-н, г. Пушкино, Кудринское ш., д. 3, в рамках д подхода, на дату определения стоимости (дату оценки) 28.08.2017 г. составляет:

16 851 236 (Шестнадцать миллионов восемьсот пятьдесят одна тысяча двести тридцать шесть) рублей.

6.3.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №3 (Газопровод среднего давления, ГРПШ-400/2)

Объектом оценки №3 является: Газопровод среднего давления, ГРПШ-400/2, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 324,93 пм, инв. №223:066:101326, лит. Д, адрес объекта: Московская область, г. Пушкино, Кудринское шоссе, д.3.

Описание характеристик объекта оценки №3 представлено в Разделе 2 настоящего Отчета.

Согласно методу сравнительной единицы, текущая стоимость выбранной для расчета единицы измерения умножается на количество единиц оцениваемых улучшений. Полученная величина представляет собой стоимость улучшений на соответствующий базисный период. Полученная величина индексируется с учетом изменения уровня цен за время, прошедшее с базисного периода до даты оценки.

Для выбора аналога был использован данные сборника Ко-Инвест «Сооружение городской инфраструктуры», 2016г., отражающие стоимость строительства промышленных зданий и сооружений для базового региона (Московской области), без учета НДС.

Восстановительная стоимость зданий и сооружений складывается из следующих элементов:

- а) затрат на общестроительные работы;
- б) затрат на специальные работы по внутренним санитарно-техническим устройствам, освещению и т. п.;
- в) накладных расходов и плановых накоплений по нормам, введенным в действие с 1 января 1969 г. и с 1 января 2010 г.;
- г) внеобъемных затрат (расходов на подготовку территории строительства, убытков от ликвидации временных зданий и сооружений, прочих работ и затрат по главе 9 ССФР (сводный сметно-финансовый расчет), расходов на содержание дирекции строящихся предприятий, проектно-изыскательские работы и др.).

Расчетная формула определения восстановительной стоимости, на дату определения стоимости на основе Сборника УПСС имеет следующий вид:

$$C_B = V \times C_{\text{УПСС}} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6, \text{ где:}$$

V – расчетная единица (площадь, объем, протяженность и т.д.).

C_{УПСС} – стоимость воспроизводства единицы удельного показателя (1 м³ строительного объема здания, 1 пог. м сооружения и т. д.) по сборнику Ко-Инвест.

K₁ – коэффициент расхождения в климатическом районе (в рамках настоящей работы равен 1,00);

K₂ – коэффициент расхождения технических характеристик объекта оценки и аналога. В рамках настоящей работы данный показатель был принят равный 1,0.

K₆ - корректирующий коэффициент на различие в объеме/площади здания/сооружения (в рамках настоящей работы равен 1,00)

K₃ – переходный коэффициент от даты составления справочника к ценам на дату оценки с учетом региональных различий (в рамках настоящей работы равен – 1,165)

Источник информации: Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» №99, 2017г.

K₄ – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя.

Прибыль предпринимателя, это вознаграждение инвестора за риск строительства объекта недвижимости. Она отражает рыночно обоснованную величину, которую рассчитывает получить сверх всех затрат (материалы + труд + управление) в качестве вознаграждения за свою деятельность.

Коэффициент, учитывающий величину прибыли предпринимателя определялся согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016г. Том 1, ч.2 под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016 г.

Коэффициент, учитывающий величину прибыли предпринимателя, принимается для подобных объектов в размере 9%.

K₅ – коэффициент, учитывающий НДС (18%), в рамках данного отчета принят со значением 1,0.

В соответствии с положениями ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 29.12.2014) не признаются объектом налогообложения: операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), (пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ).

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СОВОКУПНОГО ИЗНОСА

Определение совокупного износа объекта оценки, был рассчитан с применением метода срока жизни.

Метод срока жизни заключается в том, что общий накопленный износ строения с точки зрения основных оценочных понятий находится в определенном соотношении с эффективным возрастом строения и сроком экономической жизни. Это соотношение можно выразить формулой:

$$И(\%) = \frac{ЭВ}{ЭЖ} \cdot 100 = \frac{ЭВ}{ЭВ + ОСЭЖ} \cdot 100,$$

Где,

И (%) – физический износ в процентах;

ЭВ – эффективный возраст, определяемый специалистом на основе технического состояния элементов или строения в целом;

ЭЖ – типичный срок жизни объекта;

ОСЭЖ – оставшийся срок экономической жизни.

Типичный срок жизни объекта оценки №3 (Газопровод среднего давления, ГРПШ-400/2) определялся по справочнику «Маршалл и Свифт», который учитывает физический и функциональный износ объектов. Согласно информации представленной в данном издании, срок жизни газопроводов составляет 35 лет. Далее в таблице представлен расчет величины износа объекта оценки.

Таблица 75. Расчет величины износа с использованием метода срока жизни

Год постройки*	2007
Дата оценки	2017
Хронологический возраст объекта оценки	10
Срок общей экономической жизни	35
Накопленный износ, %	28,57

***Согласно Акту приема законченного строительством объекта газораспределительной системы от 23.04.2007 г.**

Таким образом, исходя из расчетов, представленных ранее, величина износа объекта оценки №3 (газопровод низкого давления, протяженностью 228м) составляет 28,57%.

Ниже в таблице представлен расчет рыночной стоимости объекта оценки №3 (Газопровод среднего давления, ГРПШ-400/2)

Таблица 76 Расчет рыночной стоимости объекта оценки №3 (Газопровод среднего давления, ГРПШ-400/2)

Наименование показателя	Ед. изм	Описание, значения		
Газопровод среднего давления, ГРПШ-400/2, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 324,93 км, инв. №223:066:101326, лит. Д, адрес объекта: Московская область, г. Пушкино, Кудринское шоссе, д.3	п.м.	324,280	0,380	0,270
Диаметр	мм	108	57	25
Объект аналог по сборнику: Укрупненные показатели стоимости строительство, Ко-Инвест, "Сооружение городской инфраструктуры", 2016 г.	-	ruИЗ.06.010.0016	ruИЗ.06.011.0003	ruИЗ.06.011.0001
Ед. изм.		руб. на 1 км.	руб. на 1 м.	руб. на 1 м.
Затраты на замещение	руб./ед.изм	2 696 652,00	1 153,00	884,00
Региональный коэффициент	доли ед.	1,000	1,000	1,000
Коэффициент расхождения	доли ед.	1,000	1,000	1,000

Наименование показателя	Ед. изм	Описание, значения			
технических характеристик объекта					
Коэффициент расхождения объема/площади	доли ед.	1,000	1,000	1,000	1,000
Индекс пересчета цен с даты составления сборника (01.01.2016 г.) до даты оценки	доли ед.	1,165	1,165	1,165	1,165
Коэффициент, учитывающий величину прибыли предпринимателя	доли ед.	1,090	1,090	1,090	1,090
Коэффициент, учитывающий величину налога на добавленную стоимость	доли ед.	1,000	1,000	1,000	1,000
Затраты на замещение объекта оценки на дату оценки	руб.	1 110 446	556	303	
Износ, %	доли ед.	28,57%	28,57%	28,57%	28,57%
Износ, руб.	руб.	317 254	159	87	
Полная восстановительная стоимость с учетом износа, руб.	руб.	793 192	397	216	
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода	руб.		793 805		

На основании анализа рынка и произведенных расчетов Оценщик пришел к заключению о том, что рыночная стоимость объекта оценки №3 (газопровод среднего давления, ГРПШ-400/2) на дату определения стоимости (дату оценки) 28.08.2017 г. рассчитанная затратным подходом составляет, без учета НДС:

793 805 (Семьсот девяносто три тысячи восемьсот пять) рублей.

6.3.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №4 (Шумозащитный забор, инв. №00000220)

Для выбора аналога был использован данные сборника Ко-Инвест «Сооружение городской инфраструктуры», 2014г., отражающие стоимость строительства промышленных зданий и сооружений для базового региона (Московской области), без учета НДС.

Восстановительная стоимость зданий и сооружений складывается из следующих элементов:

- затрат на общестроительные работы;
- затрат на специальные работы по внутренним санитарно-техническим устройствам, освещению и т. п.;
- накладных расходов и плановых накоплений по нормам, введенным в действие с 1 января 1969 г. и с 1 января 2010 г.;
- внеобъемных затрат (расходов на подготовку территории строительства, убытков от ликвидации временных зданий и сооружений, прочих работ и затрат по главе 9 ССФР (сводный сметно-финансовый расчет), расходов на содержание дирекции строящихся предприятий, проектно-изыскательские работы и др.).

Расчетная формула определения восстановительной стоимости, на дату определения стоимости на основе Сборника УПСС имеет следующий вид:

$$C_B = V \times C_{\text{УПСС}} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6, \text{ где:}$$

V – расчетная единица (площадь, объем, протяженность и т.д.).

$C_{\text{УПСС}}$ – стоимость воспроизводства единицы удельного показателя (1 м³ строительного объема здания, 1 пог. м сооружения и т. д.) по сборнику Ко-Инвест.

K_1 – коэффициент расхождения в климатическом районе (в рамках настоящей работы равен 1,00);

K_2 – коэффициент расхождения технических характеристик объекта оценки и аналога. В рамках настоящей работы данный показатель был принят равный 1,0.

Согласно визуальному осмотру Оценщика на Шумозащитных воротах установлено два привода BFT. Необходимо учесть стоимость приводов в расчете рыночной стоимости объекта оценки.

Согласно произведенному анализу установлено, что стоимость аналогичного привода с учетом НДС составляет: 16 898 рублей, без учета НДС составляет: **14 320,34 руб.**

Источник информации: <https://www.motorgate.ru/shop/automation/automation-for-sliding-gates/automation-for-sliding-gates-bft/actuator-for-sliding-gates-deimos-700-bft/>

K_3 - корректирующий коэффициент на различие в объеме/площади здания/сооружения (в рамках настоящей работы равен 1,00)

K_4 – переходный коэффициент от даты составления справочника к ценам на дату оценки с учетом региональных различий (в рамках настоящей работы равен – 1,267)

Источник информации: Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» №99, 2017г.

K_5 – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя.

Прибыль предпринимателя, это вознаграждение инвестора за риск строительства объекта недвижимости. Она отражает рыночно обоснованную величину, которую рассчитывает получить сверх всех затрат (материалы + труд + управление) в качестве вознаграждения за свою деятельность.

Коэффициент, учитывающий величину прибыли предпринимателя определялся согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016г. Том 1, ч.2 под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016 г.

Коэффициент, учитывающий величину прибыли предпринимателя, принимается для подобных объектов в размере 9%.

K_6 – коэффициент, учитывающий НДС (18%), в рамках данного отчета принят со значением 1,0.

В соответствии с положениями ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 29.12.2014) не признаются объектом налогообложения: операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), (пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ).

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СОВОКУПНОГО ИЗНОСА

Определение совокупного износа объекта оценки, был рассчитан с применением метода срока жизни.

Метод срока жизни заключается в том, что общий накопленный износ строения с точки зрения основных оценочных понятий находится в определенном соотношении с эффективным возрастом строения и сроком экономической жизни. Это соотношение можно выразить формулой:

$$И(\%) = \frac{ЭВ}{ЭЖ} \cdot 100 = \frac{ЭВ}{ЭВ + ОСЭЖ} \cdot 100,$$

Где,

И (%) – физический износ в процентах;

ЭВ – эффективный возраст, определяемый специалистом на основе технического состояния элементов или строения в целом;

ЭЖ – типичный срок жизни объекта;

ОСЭЖ – оставшийся срок экономической жизни.

Типичный срок жизни объекта оценки №4 (Шумозащитный забор) определялся по справочнику «Маршалл и Свифт», который учитывает физический и функциональный износ объектов. Согласно информации представленной в данном издании, срок жизни шумозащитного забора составляет 25 лет. Далее в таблице представлен расчет величины износа объекта оценки.

Таблица 77. Расчет величины износа с использованием метода срока жизни

Год постройки*	17.12.2013
Дата оценки	28.08.2017
Хронологический возраст объекта оценки	3,70
Срок общей экономической жизни	25,00
Накопленный износ, %	14,80%

*Согласно Инвентарной карточке учета объекта основных средств №00000220 от 17.12.2013 г.

Таким образом, исходя из расчетов, представленных ранее, величина износа объекта оценки №4 (Шумозащитный забор) составляет 14,80%.

Ниже в таблице представлен расчет рыночной стоимости объекта оценки №4 (Шумозащитный забор).

Таблица 78 Расчет рыночной стоимости объекта оценки №4 (Шумозащитный забор)

Наименование показателей и поправок	Условные обозначения	Ко-Инвест (справочная стоимость, руб.) И5.23.000.0369
1. Справочный показатель по объектам-аналогам. Объект в целом	Сс1	2 235
2. Первая группа поправок, выраженных в рублях на один куб. м. (кв. м) здания (+ удорожание, - удешевление)		0,00
ИТОГО по первой группе поправок:	SΔC	0,000
3. Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов:		
- на различие в объеме (площади) здания	К _о	1,000
- на сейсмичность	К _{сейсм.}	1,000
- на величину прочих и непредвиденных затрат	К _{пз.}	1,000
- на региональное различие стоимости строительства	К _{рег.}	1,000
- на зональное различие в уровне цен на ресурсы	К _{зон.}	1,000
- на изменение цен после издания справочника	К _{инфл.}	1,267
- по учету налога на добавленную стоимость	К _{ндс}	1,000
<i>Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)</i>	K	1,267
4. Скорректированный показатель стоимости по объекту-аналогу	Ск=(Сс+SΔC)x K	2 831,75
5. Прибыль предпринимателя	К _{пп}	1,090
Стоимость объекта оценки на дату определения стоимости, руб.	C=Ск1*b1+Ск2*b2	3 086,61
Площадь	кв.м.	200,00
Стоимость затрат на создание объекта оценки, руб.	Cзс=C*S	617 322,00
Косвенные затраты, %		1,00
Восстановительная стоимость объекта оценки, без учета износа, руб.		617 322
Стоимость привода, без учета НДС руб.		14 320,34
Источник информации		https://www.motorgate.ru/shop/automation/automation-for-sliding-gates/automation-for-sliding-gates-bft/actuator-for-sliding-gates-deimos-700-bft/
Количество приводов, шт.		2
Стоимость привода с учетом количества, без учета НДС руб.		28 641
Общая восстановительная стоимость объекта оценки, без учета износа, руб.		645 963
Физический износ,%	Иф	14,8%
Рыночная стоимость объекта оценки с учётом совокупного износа, руб.	Ззсси	550 360

На основании анализа рынка и произведенных расчетов Оценщик пришел к заключению о том, что рыночная стоимость объекта оценки №4 (Шумозащитный забор, инв. №00000220) на дату определения стоимости (дату оценки) 28.08.2017 г. рассчитанная затратным подходом, составляет, без учета НДС:

550 360 (Пятьсот пятьдесят тысяч триста шестьдесят) рублей.

6.3.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №5 (Мойка тары со станцией оборотного водоснабжения, инв. №00000221)

Согласно анализу наиболее эффективного использования объекта оценки №5 (Раздел 4 настоящего отчета), установлено, что Объекты оценки № 5 (Мойка тары со станцией оборотного водоснабжения, инв. №00000221), находятся в технически неисправном (незавершенное строительство) состоянии, не подлежащего восстановлению и утратившего возможность выполнения предназначенных функций, что подтверждается данными проведенного осмотра и Актов технического осмотра, подготовленных Заказчиком оценки.

Таким образом, наилучшим использованием данного имущества является - в качестве металлолома

Оценщиком произведен анализ рынка компаний, представленных в сети Интернет, осуществляющих прием лома черного металла на территории Пушкинского района, с учетом вывоза с места расположения имущества на момент проведения осмотра.

Таблица 79. Обзор рынка компаний, осуществляющих прием металлолома на территории Пушкинского района

№ п/п	Наименование организации	Месторасположение	Контактная информация	Стоимость 1 т./руб. металлолома с учетом демонтажа и самовывоза
1	Главчермет	г. Пушкино	+7 (925) 542-79-84; +7 (926)077-08-06	9 000
2	Прием лома	Основной адрес пункта: г. Москва, Ленинградское шоссе рядом с д. 120	+7 (926) 365-22-74	8 450
3	Втор метлом	г. Пушкино	+7 (495) 211 25 80	8 800
Средняя арифметическая стоимость приема 1 т. металлолома, руб.				8 750

*НДС не облагается (согласно пп. 25 п. 2 ст. 149 НК РФ)

По результатам проведенного анализа рынка компаний по приему металлолома, установлено, что среднерыночная стоимость приема металлолома, с учетом вывоза с фактического месторасположения оцениваемого имущества, составляет **8 750 руб./1т. (НДС не облагается).**

Ниже представлен расчет рыночной стоимости объекта оценки № 5 (Мойка тары со станцией оборотного водоснабжения, инв. №00000221) в рамках затратного подхода.

Таблица 80. Расчет рыночной стоимости объектов оценки №5 в рамках затратного подхода

Наименование	Масса имущества, реализуемого в качестве металлолома, т*	Средняя стоимость приема 1 т. металлолома с учетом демонтажа и самовывоза, руб.	Стоимость имущества, реализуемого в качестве металлолома, руб.
Мойка тары со станцией оборотного водоснабжения	10,700	8 750,0	93 625
Итого	10,700		93 625

*На основании расчета Оценщика и данных, предоставленных Заказчиком.

На основании анализа рынка и произведенных расчетов Оценщик пришел к заключению о том, что рыночная стоимость объекта оценки №5 (Мойка тары со станцией оборотного водоснабжения, инв. №00000221) на дату определения стоимости (дату оценки) 28.08.2017 г. рассчитанная затратным подходом составляет, без учета НДС:

93 625 (Девяносто три тысячи шестьсот двадцать пять) рублей.

6.3.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №6 (Холодильный комплекс, инв. №00000217)

Расчет рыночной стоимости объекта оценки №6 (Холодильный комплекс, инв. №00000217) был произведен на основании данных интернет сайта <http://panel.ru/> с учетом всех особенностей объекта оценки.

Скрин шоты подробного расчета представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки №6 (Холодильный комплекс, инв. №00000217) представлен в таблице ниже:

Таблица 81. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №6 (Холодильный комплекс, инв. №00000217)

Наименование объекта	Холодильный комплекс, инв. №00000217
Источник информации	http://panel.ru/prices/refrigerators/500/
Стоимость (без учета стоимости фундамента и пола), с учетом НДС, руб.	5 103 439
Стоимость (без учета стоимости фундамента и пола), без учета НДС, руб.	4 324 948

Дополнительно необходимо произвести расчет рыночной стоимости фундамента и пола.

Для выбора аналога был использован данные сборника Ко-Инвест «Промышленные здания», 2016г., отражающие стоимость строительства промышленных зданий и сооружений для базового региона (Московской области), без учета НДС.

Восстановительная стоимость зданий и сооружений складывается из следующих элементов:

- а) затрат на общестроительные работы;
- б) затрат на специальные работы по внутренним санитарно-техническим устройствам, освещению и т. п.;
- в) накладных расходов и плановых накоплений по нормам, введенным в действие с 1 января 1969 г. и с 1 января 2010 г.;
- г) внеобъемных затрат (расходов на подготовку территории строительства, убытков от ликвидации временных зданий и сооружений, прочих работ и затрат по главе 9 ССФР (сводный сметно-финансовый расчет), расходов на содержание дирекции строящихся предприятий, проектно-изыскательские работы и др.).

Расчетная формула определения восстановительной стоимости, на дату определения стоимости на основе Сборника УПСС имеет следующий вид:

$$C_B = V \times C_{УПСС} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6, \text{ где:}$$

V – расчетная единица (площадь, объем, протяженность и т.д.).

C_{УПСС} – стоимость воспроизводства единицы удельного показателя (1 м³ строительного объема здания, 1 пог. м сооружения и т. д.) по сборнику Ко-Инвест.

K₁ – коэффициент расхождения в климатическом районе (в рамках настоящей работы равен 1,00);

K₂ – коэффициент расхождения технических характеристик объекта оценки и аналога. В рамках настоящей работы данный показатель был принят равный 1,0.

K₃ - корректирующий коэффициент на различие в объеме/площади здания/сооружения (в рамках настоящей работы равен 0,87)

K₄ – переходный коэффициент от даты составления справочника к ценам на дату оценки с учетом региональных различий (в рамках настоящей работы равен – 1,165)

Источник информации: Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» №99, 2017г.

K_5 – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя.

Прибыль предпринимателя, это вознаграждение инвестора за риск строительства объекта недвижимости. Она отражает рыночно обоснованную величину, которую рассчитывает получить сверх всех затрат (материалы + труд + управление) в качестве вознаграждения за свою деятельность.

Коэффициент, учитывающий величину прибыли предпринимателя определялся согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016г. Том 1, ч.2 под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016 г.

Коэффициент, учитывающий величину прибыли предпринимателя, принимается для подобных объектов в размере 9%.

K_6 – коэффициент, учитывающий НДС (18%), в рамках данного отчета принят со значением 1,0.

В соответствии с положениями ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 29.12.2014) не признаются объектом налогообложения: операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), (пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ).

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СОВОКУПНОГО ИЗНОСА

Определение совокупного износа объекта оценки, был рассчитан с применением метода срока жизни.

Метод срока жизни заключается в том, что общий накопленный износ строения с точки зрения основных оценочных понятий находится в определенном соотношении с эффективным возрастом строения и сроком экономической жизни. Это соотношение можно выразить формулой:

$$И(\%) = \frac{ЭВ}{ЭЖ} \cdot 100 = \frac{ЭВ}{ЭВ + ОСЭЖ} \cdot 100,$$

Где,

И (%) – физический износ в процентах;

ЭВ – эффективный возраст, определяемый специалистом на основе технического состояния элементов или строения в целом;

ЭЖ – типичный срок жизни объекта;

ОСЭЖ – оставшийся срок экономической жизни.

Типичный срок жизни объекта оценки №5 (Холодильный комплекс, инв. №00000217) определялся по данным Постановления ССР от 22.10.1990 года №1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР» составляет 20 лет. Далее в таблице представлен расчет величины износа объекта оценки.

Таблица 82. Расчет величины износа с использованием метода срока жизни

Год постройки*	17.12.2013
Дата оценки	28.08.2017
Хронологический возраст объекта оценки	3,70
Срок общей экономической жизни	20
Накопленный износ, %	18,50%

*Согласно Инвентарной карточке учета объекта основных средств №00000217 от 17.12.2013 г.

Таким образом, исходя из расчетов, представленных ранее, величина износа объекта оценки №6 (Холодильный комплекс, инв. №00000217) составляет **18,50%**.

Ниже в таблице представлен расчет рыночной стоимости **фундамента и пола** объекта оценки №6 (Холодильный комплекс, инв. №00000217).

Таблица 83 Расчет рыночной стоимости фундамента и пола объекта оценки №6 (Холодильный комплекс, инв. №00000217).

Наименование показателей и поправок	Условные обозначения	Ко-Инвест (справочная стоимость, руб.)
		ruПЗ.08.000.0280
1. Справочный показатель по объектам-аналогам. Объект в целом	Сс1	5 992
Фундаменты (подземная часть)		239,73
Каркас		719,03
Стены наружные возможна отделка		539,33
Перекрытия и покрытия		719,03
Кровля		359,60
Проемы		299,58
Полы		299,58
Внутренняя отделка		239,73
Прочие конструкции		59,83
Особостроительные работы		2 337,02
Отопление, вентиляция и кондиционирование		71,87
Водоснабжение и канализация		53,91
Электроснабжение и освещение		44,93
Слаботочные системы		8,98
2. Первая группа поправок, выраженных в рублях на один куб. м. (кв. м) здания (+ удорожание, - удешевление)		
Фундаменты (подземная часть)		0,00
Каркас		-719,03
Стены наружные возможна отделка		-539,33
Перекрытия и покрытия		-719,03
Кровля		-359,60
Проемы		-299,58
Полы		0,00
Внутренняя отделка		-239,73
Прочие конструкции		-59,83
Особостроительные работы		-2 337,02
Отопление, вентиляция и кондиционирование		-71,87
Водоснабжение и канализация		-53,91
Электроснабжение и освещение		-44,93
Слаботочные системы		-8,98
ИТОГО по первой группе поправок:	ΔCст	-5 453
3. Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов:		
- на различие в объеме (площади) здания	Ко	0,870
- на сейсмичность	Ксейсм.	1,000
- на величину прочих и непредвиденных затрат	Кпз.	1,000
- на региональное различие стоимости строительства	Крег.	1,000
- на зональное различие в уровне цен на ресурсы	Кзон.	1,000
- на изменение цен после издания справочника	Кинфл.	1,165
- по учету налога на добавленную стоимость	Кндс	1,000
<i>Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)</i>	К	1,014
4. Скорректированный показатель стоимости по объекту-аналогу	Ск=(Сс+ΔC)х К	546,55
5. Прибыль предпринимателя	Кпп	1,090
Стоимость объекта оценки на дату определения стоимости, руб.	С=Ск1*б1+Ск2*б2	595,74
Объем оцениваемого объекта	Встр.	810,00
Стоимость затрат на создание объекта оценки, руб.	Сзс=С*Встр.	482 549
Косвенные затраты, %		1,00
Восстановительная стоимость объекта оценки, без учета износа, руб.		482 549
Физический износ здания, %	Иф	18,5%
Рыночная стоимость фундамента и пола с учётом совокупного износа, руб.	Зсси	393 277

Ниже представлен итоговой расчет рыночной стоимости объекта оценки №6 (Холодильный комплекс, инв. №00000217).

Таблица 84. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №6 (Холодильный комплекс, инв. №00000217)

Наименование объекта	Холодильный комплекс, инв. №00000217
Источник информации	http://panel.ru/prices/refrigerators/500/
Стоимость (без учета стоимости фундамента и пола), с учетом НДС, руб.	5 103 439
Стоимость (без учета стоимости фундамента и пола), без учета НДС, руб.	4 324 948
Износ, %	18,50%
Стоимость (без учета стоимости фундамента и пола), с учетом износа, без учета НДС, руб.	3 524 833
Стоимость фундамента и пола, руб.	393 277
Общая рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	3 918 110

На основании анализа рынка и произведенных расчетов Оценщик пришел к заключению о том, что рыночная стоимость объекта оценки №5 (Холодильный комплекс, инв. №00000217) на дату определения стоимости (дату оценки) 28.08.2017 г. рассчитанная затратным подходом составляет, без учета НДС:

3 918 110 (Три миллиона девятьсот восемнадцать тысяч сто десять) рублей.

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Результаты оценки объекта оценки №2 (Здание: административный корпус, общая площадь 835,6 кв.м., пом. 1-го этажа №1-29, 32, 33, пом. 2-го этажа №1-20, инв. №19513, лит. Б-Б2 (часть) с учетом стоимости встроенного оборудования), полученные при применении подходов, приведены в таблице ниже:

Таблица 85. Результаты оценки объекта оценки №2

Наименование объекта, входящего в состав объекта оценки	Здание: административный корпус, общая площадь 835,6 кв.м., пом. 1-го этажа №1-29, 32, 33, пом. 2-го этажа №1-20, инв. №19513, лит. Б-Б2 (часть) с учетом стоимости встроенного оборудования
Рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб.	16 851 236
<i>Нижняя граница диапазона, руб.</i>	<i>12 638 427</i>
<i>Верхняя граница диапазона, руб.</i>	<i>21 064 045</i>
Рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	17 982 542
<i>Нижняя граница диапазона, руб.</i>	<i>13 486 907</i>
<i>Верхняя граница диапазона, руб.</i>	<i>22 478 178</i>
Рыночная стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб.	15 925 268
<i>Нижняя граница диапазона, руб.</i>	<i>11 943 951</i>
<i>Верхняя граница диапазона, руб.</i>	<i>19 906 585</i>

В соответствии с требованиями ФСО №1 Оценщик произвел предварительное согласование результатов и сделал вывод об отсутствии существенного отличия результатов полученных при применении затратного, сравнительного и доходного подходов. Результаты, полученные при применении каждого подхода, находятся в границах диапазонов, полученных при применении двух других подходов.

Заключительным этапом аналитического исследования ценностных характеристик объекта оценки является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. Целью сведения результатов используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на объект оценки на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- ✚ Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- ✚ Способность отразить действительные намерения действительного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
- ✚ Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- ✚ Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, накопленный износ, потенциальная доходность и т.д.

Оценка с использованием затратного подхода. Затратный подход полезен, в основном, для оценки объектов, уникальных (специфичных) по своему виду и назначению, для которых рынка либо не существует, либо он недостаточно развит.

Использование методов затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

Оценка с использованием сравнительного подхода позволяет учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка при условии, что имеется достаточно надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

Оценка с использованием доходного подхода позволяет учесть перспективные возможности рынка в течение предполагаемого срока владения и принимает во внимание все выгоды от коммерческого использования объекта недвижимости.

По итогам проведенного анализа Оценщиком был сделан следующий вывод распределения весов между результатами затратного, сравнительного и доходного подхода:

Таблица. 86. Вывод распределения весов

№ п/п	Показатели	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход
1	Достоверность исходной информации для исследования	30	30	40
2	Полнота исходной информации для исследования	25	25	50
3	Способность учитывать действительные намерения продавца и покупателя	30	30	40
4	Способность учитывать конъюнктуру рынка	35	35	30
5	Способность учитывать размер объекта	30	30	40
6	Способность учитывать местоположение объекта	30	30	40
7	Способность учитывать доходность объекта	30	30	40
8	Допущения, принятые в расчетах	30	30	40
Весовые показатели достоверности метода исследования		30	30	40

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки №2 представлена в таблице ниже.

Таблица 87. Согласование рыночной стоимости объекта оценки №2

Наименование объекта, входящего в состав объекта оценки	Рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом, без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная доходным подходом, без учета НДС, руб.	Весовой коэффициент затратного подхода	Весовой коэффициент сравнительного подхода	Весовой коэффициент доходного подхода	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.
Здание: административный корпус, общая площадь 835,6 кв.м., пом. 1-го этажа №1-29, 32, 33, пом. 2-го этажа №1-20, инв. №19513, лит. Б-Б2 (часть) с учетом стоимости встроенного оборудования	16 851 236	17 982 542	15 925 268	0,3	0,4	0,3	17 025 968

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости представлена в таблице ниже.

Таблица 88. Согласование рыночной стоимости Объектов оценки

№п/п	Наименование объекта, входящего в состав объекта оценки	Рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб.	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, общая площадь 2254 кв.м., кад. №50:13:070213:25, категория: Земли населенных пунктов (ЗНП), ВРИ: Для размещения административного здания.	Не применялся	6 987 400	Не применялся	6 987 400
2	Здание: административный корпус, общая площадь 835,6 кв.м., пом. 1-го этажа №1-29, 32, 33, пом. 2-го этажа №1-20, инв. №19513, лит. Б-Б2 (часть) с учетом стоимости встроенного оборудования	16 851 236	17 982 542	15 925 268	17 025 968
3	Газопровод среднего давления, ГРПШ-400/2, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 324,93 пм, инв. №223:066:101326, лит. Д	793 805	Не применялся	Не применялся	793 805
4.	Шумозащитный забор, инв. №00000220	550 360	Не применялся	Не применялся	550 360
5	Мойка тары со станцией оборотного водоснабжения, инв. №00000221	93 625	Не применялся	Не применялся	93 625
6	Холодильный комплекс, инв. №00000217	3 918 110	Не применялся	Не применялся	3 918 110

Источник: Расчеты Оценщика

8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании анализа рынка и произведенных расчетов Оценщик пришел к заключению о том, что суммарная итоговая величина рыночной стоимости имущества, расположенных по адресу: Московская обл., Пушкинский р-н, г. Пушкино, Кудринское ш., д. 3, на дату определения стоимости (дату оценки) 28.08.2017г. с учетом допустимого без учета НДС округления составляет:

29 368 900 (Двадцать девять миллионов триста шестьдесят восемь тысяч девятьсот) рублей.

В том числе:

№п/п	Наименование объекта, входящего в состав объекта оценки	Рыночная стоимость, округленно, руб.	Диапазон рыночной стоимости, нижняя и верхняя границы (-/+ 25%), руб.	
1	Земельный участок, общая площадь 2254 кв.м., кад. №50:13:070213:25, категория: Земли населенных пунктов (ЗНП), ВРИ: Для размещения административного здания.	6 987 000	5 240 250	8 733 750
2	Здание: административный корпус, общая площадь 835,6 кв.м., пом. 1-го этажа №1-29, 32, 33, пом. 2-го этажа №1-20, инв. №19513, лит. Б-Б2 (часть) с учетом стоимости встроенного оборудования	12 769 500	21 282 500	11 769 250
	в том числе:		-	-
2.1	Здание: административный корпус, общая площадь 835,6 кв.м., пом. 1-го этажа №1-29, 32, 33, пом. 2-го этажа №1-20, инв. №19513, лит. Б-Б2 (часть)	15 536 500	11 652 375	19 420 625
2.2	Подъемник ПП-16, инв. №155	22 600	16 950	28 250
2.3	Счетчик газа G-10, инв. №163 (факт. № б/н)	1 700	1 275	2 125
2.4	Счетчик Меркурий 230 ART 380В, инв. №142 (факт. № б/н)	500	375	625
2.5	Холод/установка УАК 1000СС, инв. №37 (факт. № б/н)	32 100	24 075	40 125
2.6	Холод/установка УАК 200СС, инв. №27 (факт. № б/н)	15 500	11 625	19 375
2.7	Холод/установка УАК 290 СС, инв. №80 (факт. № б/н)	19 500	14 625	24 375
2.8	Холод/установка УАК 400СС, инв. №26	30 100	22 575	37 625
2.9	Холодильная камера, инв. №179 (факт. № б/н)	42 500	31 875	53 125
2.10	Холодильный агрегат 100SC, инв. №18 (факт. № б/н)	12 500	9 375	15 625
2.11	Холодильный агрегат 180SC, инв. №3 (факт. № б/н)	12 700	9 525	15 875
2.12	Холодильный агрегат 300SC, инв. №2 (факт. № б/н)	15 600	11 700	19 500
2.13	Холодильный агрегат УАК 150SC, инв. №4 (факт. № б/н)	13 500	10 125	16 875
2.14	Холодильный агрегат SF2 229V40F, инв. №202	73 900	55 425	92 375
2.15	Компрессор H503 СС (холодильное оборуд.), инв. №116	14 600	10 950	18 250
2.16	Кондиционер LG S24LH, инв. №138 (факт. № б/н)	8 700	6 525	10 875
2.17	Кондиционер LG S24LH, инв. №141 (факт. № б/н)	8 900	6 675	11 125
2.18	Кондиционер GC/GU-S24HRI, инв. №203 (факт. № б/н)	6 900	5 175	8 625
2.19	Кондиционер GC/GU-S24HRI, инв. №204 (факт. № б/н)	6 900	5 175	8 625
2.20	Кондиционер GC/GU-S24HRI, инв. №205 (факт. № б/н)	6 900	5 175	8 625
2.21	Кондиционер General Climate, инв. №207 (факт. № б/н)	4 200	3 150	5 250
2.22	Кондиционер Panasonic CS-PA12DKD, инв. №69 (факт. № б/н)	1 800	1 350	2 250
2.23	Кондиционер Panasonic CS-PA7DKD, инв. №68 (факт. № б/н)	1 400	1 050	1 750
2.24	Кондиционер Panasonic CS-PA9DKD, инв. №67 (факт. № б/н)	1 600	1 200	2 000
2.25	Кондиционер Panasonic CS-PA9DKD с монтажом, инв. №109 (факт. № б/н)	1 900	1 425	2 375
2.26	Кондиционер Panasonic CS/CU-PA-12GKD, инв. №170 (факт. № б/н)	3 100	2 325	3 875
2.27	Котел газовый THERM DUO, инв. №161	8 200	6 150	10 250
2.28	Котел газовый THERM DUO, инв. №162	8 200	6 150	10 250
2.29	Вентилятор ВКР-5 1С 0,75/1000, инв. №79 (факт. № б/н)	2 000	1 500	2 500
2.30	Холодильное оборудование (камеры) , инв. №219(факт. № б/н)	1 111 500	833 625	1 389 375
3	Газопровод среднего давления, ГРПШ-400/2, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 324,93 км, инв. №223:066:101326, лит. Д	793 800	595 350	992 250
4	Шумозащитный забор, инв. №00000220	550 400	412 800	688 000
5	Мойка тары со станцией обратного водоснабжения, инв. №00000221	93 600	70 200	117 000
6	Холодильный комплекс, инв. №00000217	3 918 100	2 938 575	4 897 625
	Итого:	29 368 900	22 026 675	36 711 125

Согласно ФСО 7, в отчете об оценке недвижимости, помимо итогового результата оценки, должно быть приведено суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Таблица 89. Варианты диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, %²³

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		Низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	Средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	Высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	Низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	Средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	Высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

Согласно требованиям Федерального стандарта оценки № 7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. и основываясь на собственном суждении и данных, приведённых в Таблице о возможных границах интервала, в котором находится рыночная стоимость объекта оценки, Оценщиком принят интервал рыночной стоимости в диапазоне +/-25%.

Таким образом, **нижняя и верхняя границы диапазона**, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, суммарно с учетом допустимого округления, составляет:

22 026 675 (Двадцать два миллиона двадцать шесть тысяч шестьсот семьдесят пять) рублей и 36 711 125 (Тридцать шесть миллионов семьсот одиннадцать тысяч сто двадцать пять) рублей соответственно.

Оценщик, член РОО

Силантьева К.В.

²³ Каминский А.В., Ильин М.О., Лебединский В.И. и др. Экспертиза отчетов об оценке: Учебник – М.: Книжная Линия, 2014

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

На величину ликвидационной стоимости влияет ряд факторов. В частности, инвестиционная привлекательность объекта недвижимости, зависящая от его функционального назначения, месторасположения, физического состояния и других факторов, прямо влияющих на уровень спроса. Значительное влияние также оказывает абсолютная величина рыночной стоимости объекта – с ростом рыночной стоимости, как правило, падает ликвидность, что объясняется уменьшением количества потенциальных покупателей, необходимостью аккумуляции значительной суммы денежных средств в короткие сроки и т.п. Однако основное влияние на величину ликвидационной стоимости оказывает время экспозиции. При увеличении длительности экспозиции объект может быть продан дороже. Справедливо и обратное утверждение: при увеличении цены продажи требуется большее время экспозиции. Таким образом, между ликвидационной стоимостью и временем экспозиции существует некоторое соотношение, которое отражает уровень ликвидности объекта и возможность его ускоренной продажи.

В соответствии с заданием на оценку, определение рыночной стоимости объектов оценки производилось при учете условия, что срок реализации объекта оценки менее типичного срока для данного вида объекта.

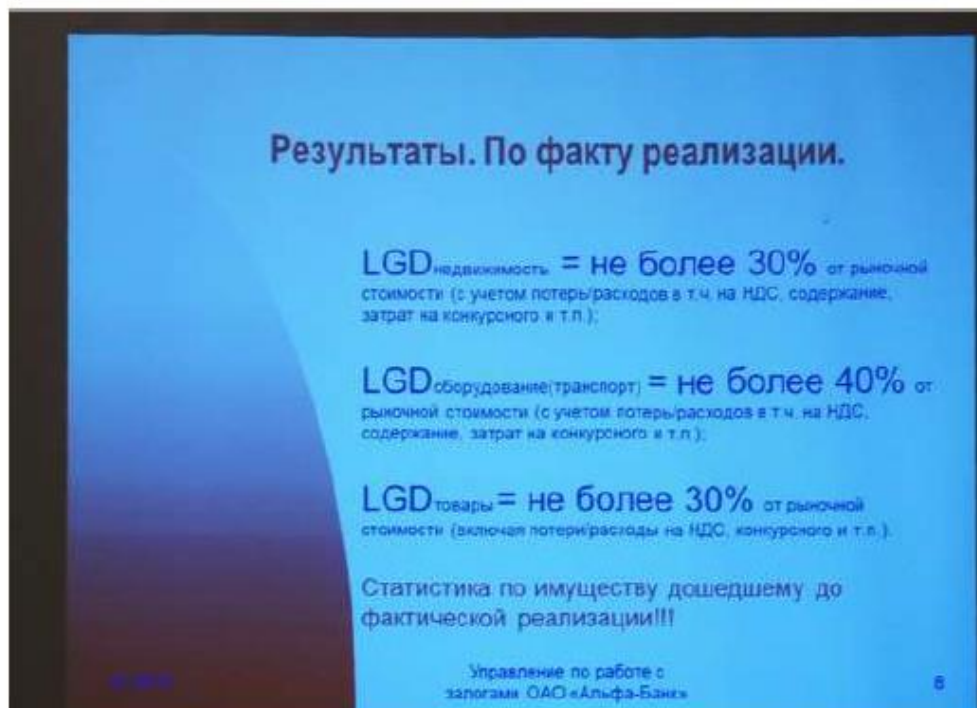
Таким образом, необходимо применить скидку в условиях срочной реализации

Ниже представлен размер данной скидки.

Рисунок 42. Размер скидки по факту реализации недвижимости.

Конференция АРБ - 2013

<http://paul-kartsev.livejournal.com/>



Таким образом, Оценщик внес корректировку на условия срочной реализации объекта оценки. Расчет ликвидационной стоимости осуществлялся на основании следующего математического алгоритма:

$$P_{\text{Соо}} = P_{\text{Сбл}} * (1 - K)$$

Где,

P_{Соо} - рыночная стоимость объекта оценки с учетом срочной реализации, руб.;

P_{Сбл} - рыночная стоимость объекта оценки без учета срочной реализации, руб.;

K - коэффициент, учитывающий уровень снижения рыночной стоимости, %. В рамках настоящей оценки данный показатель для недвижимости принят равным 30%, а для оборудования принят равным 40%, как потеря в стоимости связанная с реализацией объекта (затраты на управление, потери в стоимости и т.д.). Источник информации: залоговое управление ОАО «Альфа-Банк».

Далее представлен расчет ликвидационной стоимости объекта:

Таблица 90 Расчет ликвидационной стоимости

№п/п	Наименование объекта, входящего в состав объекта оценки	Рыночная стоимость, округленно, руб.	Корректировка на низкую ликвидность, %	Ликвидационная стоимость Объектов оценки, округленно, руб., без учета НДС
1	Земельный участок, общая площадь 2254 кв.м., кад. №50:13:070213:25, категория: Земли населенных пунктов (ЗНП), ВРИ: Для размещения административного здания.	6 987 000	30%	4 890 900
2.1	Здание: административный корпус, общая площадь 835,6 кв.м., пом. 1-го этажа №1-29, 32, 33, пом. 2-го этажа №1-20, инв. №19513, лит. Б-Б2 (часть)	15 536 500	30%	10 875 550
2.2	Подъемник ПП-16, инв. №155	22 600	40%	13 560
2.3	Счетчик газа G-10, инв. №163 (факт. № б/н)	1 700	40%	1 020
2.4	Счетчик Меркурий 230 ART 380В, инв. №142 (факт. № б/н)	500	40%	300
2.5	Холод/установка UAK 1000CC, инв. №37 (факт. № б/н)	32 100	40%	19 260
2.6	Холод/установка UAK 200CC, инв. №27 (факт. № б/н)	15 500	40%	9 300
2.7	Холод/установка UAK 290 CC, инв. №80 (факт. № б/н)	19 500	40%	11 700
2.8	Холод/установка UAK 400CC, инв. №26	30 100	40%	18 060
2.9	Холодильная камера, инв. №179 (факт. № б/н)	42 500	40%	25 500
2.10	Холодильный агрегат 100SC, инв. №18 (факт. № б/н)	12 500	40%	7 500
2.11	Холодильный агрегат 180SC, инв. №3 (факт. № б/н)	12 700	40%	7 620
2.12	Холодильный агрегат 300SC, инв. №2 (факт. № б/н)	15 600	40%	9 360
2.13	Холодильный агрегат UAK 150SC, инв. №4 (факт. № б/н)	13 500	40%	8 100
2.14	Холодильный агрегат SF2 229V40F, инв. №202	73 900	40%	44 340
2.15	Компрессор H503 CC (холодильное оборуд.), инв. №116	14 600	40%	8 760
2.16	Кондиционер LG S24LH, инв. №138 (факт. № б/н)	8 700	40%	5 220
2.17	Кондиционер LG S24LH, инв. №141 (факт. № б/н)	8 900	40%	5 340
2.18	Кондиционер GC/GU-S24HRI, инв. №203 (факт. № б/н)	6 900	40%	4 140
2.19	Кондиционер GC/GU-S24HRI, инв. №204 (факт. № б/н)	6 900	40%	4 140
2.20	Кондиционер GC/GU-S24HRI, инв. №205 (факт. № б/н)	6 900	40%	4 140
2.21	Кондиционер General Climate, инв. №207 (факт. № б/н)	4 200	40%	2 520
2.22	Кондиционер Panasonic CS-PA12DKD, инв. №69 (факт. № б/н)	1 800	40%	1 080
2.23	Кондиционер Panasonic CS-PA7DKD, инв. №68 (факт. № б/н)	1 400	40%	840
2.24	Кондиционер Panasonic CS-PA9DKD, инв. №67 (факт. № б/н)	1 600	40%	960
2.25	Кондиционер Panasonic CS-PA9DKD с монтажом, инв. №109 (факт. № б/н)	1 900	40%	1 140
2.26	Кондиционер Panasonic CS/CU-PA-12GKD, инв. №170 (факт. № б/н)	3 100	40%	1 860
2.27	Котел газовый THERM DUO, инв. №161	8 200	40%	4 920
2.28	Котел газовый THERM DUO, инв. №162	8 200	40%	4 920
2.29	Вентилятор ВКР-5 1С 0,75/1000, инв. №79 (факт. № б/н)	2 000	40%	1 200
2.30	Холодильное оборудование (камеры) , инв. №219(факт. № б/н)	1 111 500	40%	666 900
3	Газопровод среднего давления, ГРПШ-400/2, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 324,93 пм, инв. №223:066:101326, лит. Д	793 800	30%	555 660
4	Шумозащитный забор, инв. №00000220	550 400	30%	385 280
5	Мойка тары со станцией обратного водоснабжения, инв. №00000221	93 600	30%	65 520
6	Холодильный комплекс, инв. №00000217	3 918 100	30%	2 350 860
Итого:		29 368 900		20 017 470

Таким образом, ликвидационная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет округленно, без учета НДС:

20 017 470 (Двадцать миллионов семнадцать тысяч четыреста семьдесят) рублей

Оценщик, член РОО

_____ **Силантьева К.В.**

11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
2. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
3. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М. 2005г., Финансы и статистика, 495с.
4. Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М. Городская собственность, 1999 г.
5. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости, М., 2009г., 432 с.
6. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: Учеб.пособие/Под ред. М.А.Федотовой. –М., 2007. 334с.
7. Коростелев С.П. НЭИ при оценке недвижимости. / Корпоративный менеджмент, обновлено 25.08.2009, www.cfin.ru/appraisal/realty/best_use_analysis.shtml
8. Маслова Б.Г., Попова Л.В., Дрожжина И.А. оценка и налогообложение недвижимого и другого имущества предприятий: Методика и практика. М., 2009 г., 208 с.
9. Микерин Г. И., Гребенщиков В. Г., Нейман Е. И. Методологические основы оценки стоимости имущества. - М.: «ИНТЕРРЕКЛАМА», 2003.
10. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: Учеб. Пособие. 2е изд.. перераб., -М., 2008, 224с.
11. Прорвич В.А. Оценка земли в Москве. - М., 1996 г.
12. Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
13. Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости. – Спб., 2007 г., 584 с.
14. Тарасевич Е.И. Управление эксплуатацией недвижимости.- Спб., 2006.
15. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
16. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: Учеб. Пособие /Пер. с англ. М: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.
17. Федотова М.А., Рослов В.Ю. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М., 2008 г., 384 с.
18. Фридман Д. и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997 г.
19. Яскевич Е.Е. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №7. М.: Научно – Практический Центр Профессиональных Оценщиков (НПЦПО), 2011.
20. Яскевич Е.Е. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №6. М.: Научно – Практический Центр Профессиональных Оценщиков (НПЦПО), 2010.
21. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости.-М.:Техносфера, 2011.
22. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
23. «Вопросы оценки земли» Приложение к журналу «Имущественные отношения в России» А. Л. Оверчук, Н. П. Фомин. МАОК, Москва 2003.
24. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Л. А. Лейфер, Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г.
25. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Л. А. Лейфер, Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2014 г.
26. Справочник оценщика недвижимости-2016, Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, изданном Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, под редакцией Лейфера Л.А.
27. «Справочник оценщика недвижимости-2016», Том 1, Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое под изданном редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород.
28. «Справочник оценщика недвижимости-2016», Том 1, Часть 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое под изданном редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород.
29. Верховина А.В., Федотова М.А. «Сравнительный анализ международного и российского законодательства в области оценочной деятельности», М., «Интерреклама», 2003 г.
30. Верховина А.В. «Правовое регулирование оценочной деятельности». Издание третье, дополненное и переработанное - М.: ООО «Международный дом оценки», 2008 г.
31. «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования» под редакцией Рутгайзера В., Издательство «Дело», Москва, 1998 г.

32. «Методологические основы оценки машин и оборудования», ИПО, Учебно-методическое пособие, Москва, 1999 г.
33. «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств», Москва, «Интерреклама», 2003 г.
34. «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования» Международная академия оценки и консалтинга, 2002 год.
35. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств / А.П. Ковалев, А.А. Кушель, В.С. Хомяков, Ю.В. Андрианов, Б.Е. Лужанский, И.В. Королев, С.М. Чемерикин. – М.: Интерреклама, 2003. – 488 с.
36. «Практика оценки стоимости машин и оборудования: учебник / А.П. Ковалев, А.А. Кушель, И.В. Королев, П.В. Фадеев; под ред. М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2007. – 272 с.: ил Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И.
37. «Методологические основы оценки стоимости имущества», «Интерреклама», Москва, 2003 г.
38. Как оценить имущество предприятий/ Ковалев А.П. – М.: Финстатинформ, 1998 г.
39. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования/ Ковалев А.П., Еленева Ю.Я., Корниенко А.А./ Учеб. Пособие для ВТУЗов / СПб.: СПбГЭТУ, 1997 г.
40. «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования» АНХ при Правительстве РФ, изд. «Дело», Москва, 1998 г.
41. Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. «Методологические основы оценки стоимости имущества», «Интерреклама», Москва, 2003 г.
42. Основы оценки стоимости машин и оборудования. Под редакцией М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2006. – 288 с.
43. Справочник оценщика недвижимости», изданный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2015 г., Издание первое, под редакцией Лейфера Л.А.
44. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 20, май 2017, под редакцией канд. Тех. Наук Е. Е. Яскевича.
45. Интернет-сайты.

НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ, часть вторая от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ, часть третья от 26.11.2001 г. № 146-ФЗ, часть четвертая от 18.12.2006 г. № 230-ФЗ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (принят ГД ФС РФ 19.07.2000).
3. Земельный кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
5. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297).
6. Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298).
7. Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299).
8. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.
9. Федеральный стандарт оценки № 10 (ФСО №10), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 328 от 01.06.2015 г.
10. Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» - Свод стандартов оценки РОО ССО РОО — 2015 (место нахождения по адресу: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5.)
11. Федеральным стандартом оценки №12 «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО №12), утвержденным Приказом МЭРТ РФ № 721 от 17.11.2016 г.

12. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1.	Фотографии объекта оценки
Приложение 2.	Копии материалов по объектам-аналогам
Приложение 3.	Копии документов Исполнителя и Оценщика



International Real Estate Federation
Всемирная Федерация
Профессионалов Рынка Недвижимости



Приложение 1. Фотографии оцениваемых объектов

Подъездные пути	
 <p>Фото 1</p>	 <p>Фото 2</p>
 <p>Фото 3</p>	 <p>Фото 4</p>
<p>Земельный участок, общая площадь 2254 кв.м., кад. №50:13:070213, категория: , ВРИ: , адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Пушкинский р-н, г. Пушкино, Кудринское ш., д. 3</p>	
 <p>Фото 5</p>	 <p>Фото 6</p>



Фото 7



Фото 8



Фото 9



Фото 10



Фото 11



Фото 12

Здание, назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь кв.м.00000001

1 этаж



Фото 13



Фото 14



Фото 15



Фото 16



Фото 17



Фото 18



Фото 19



Фото 20

Комната свиной обвалки



Фото 21



Фото 22



Фото 23



Фото 24



Фото 25



Фото 26



Фото 27



Фото 28

Холодильная камера



Фото 29



Фото 30



Фото 31



Фото 32

Коридорчик перед камерой



Фото 33



Фото 34



Фото 35



Фото 36

Шашлычная



Фото 37



Фото 38



Фото 39



Фото 40

Газовая котельная



Фото 41



Фото 42



Фото 43



Фото 44

Пост охраны № 2



Фото 45



Фото 46



Фото 47



Фото 48

Второй вход

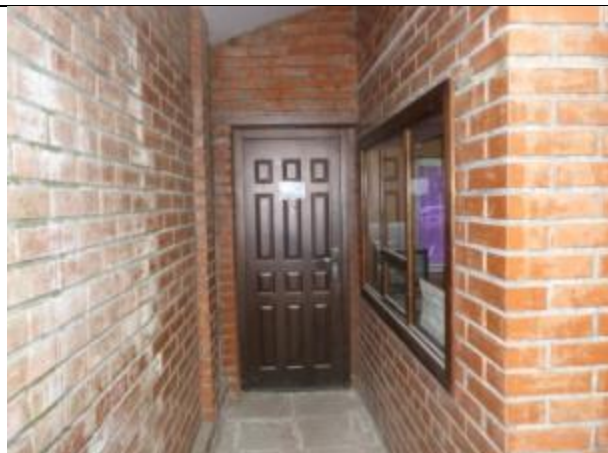


Фото 49



Фото 50

Холодильник № 2



Фото 51



Фото 52



Фото 53



Фото 54

Коридор



Фото 55



Фото 56

Холодильник № 3



Фото 57



Фото 58



Фото 59



Фото 60

Комната мойки



Фото 61



Фото 62

Коридор



Фото 63



Фото 64

Комната мойки тары № 2



Фото 65



Фото 66

Туалеты на первом этаже



Фото 67



Фото 68



Фото 69



Фото 70

Свиной накопитель



Фото 71



Фото 72



Фото 73



Фото 74



Фото 75



Фото 76

Холодильник № 4 (не работает)



Фото 77



Фото 78

Холодильный комплекс



Фото 79



Фото 80



Фото 81



Фото 82



Фото 83



Фото 84



Фото 85



Фото 86

Комната – экспедиция (подсобная)



Фото 87



Фото 88



Фото 89



Фото 90

Кладовщики



Фото 91



Фото 92



Фото 93



Фото 94

Охранный пост



Фото 95



Фото 96

Говяжий накопитель



Фото 97



Фото 98

Говяжья обвалка



Фото 99



Фото 100

Холодильник №5



Фото 101



Фото 102

Магазин



Фото 103



Фото 104

2 этаж



Фото 105



Фото 106

Общежитие



Фото 107



Фото 108



Фото 109



Фото 110



Фото 111



Фото 112



Фото 113



Фото 114

Раздевалка



Фото 115



Фото 116



Фото 117



Фото 118

Коридор



Фото 119



Фото 120

Транспортный отдел



Фото 121



Фото 122

Резервное помещение



Фото 123



Фото 124

Коридор



Фото 125



Фото 126



Фото 127

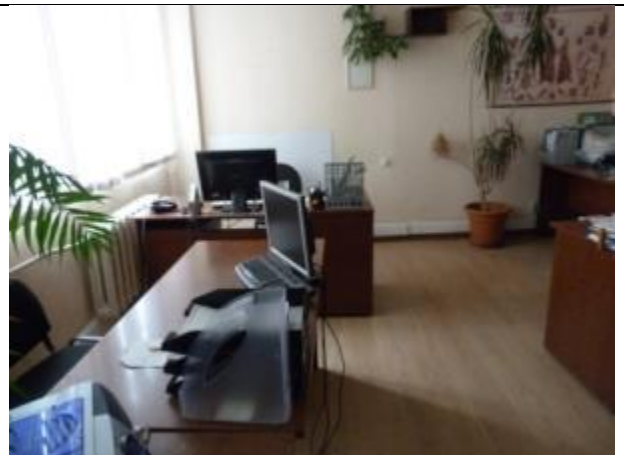


Фото 128

<p style="text-align: center;">Столовая</p>  <p style="text-align: center;">Фото 129</p>	<p style="text-align: center;">Кухня</p>  <p style="text-align: center;">Фото 130</p>
 <p style="text-align: center;">Фото 131</p>	 <p style="text-align: center;">Фото 132</p>
Газопровод	
 <p style="text-align: center;">Фото 133</p>	 <p style="text-align: center;">Фото 134</p>



Фото 135



Фото 136



Фото 137



Фото 138



Фото 139



Фото 140

Шумозащитный забор



Фото 141



Фото 142



Фото 143



Фото 144



Фото 145



Фото 146



Фото 147



Фото 148



Фото 149



Фото 150



Фото 151



Фото 152



Фото 153



Фото 154

Мойка тары (каркас)



Фото 155



Фото 156



Фото 157



Фото 158



Фото 159



Фото 160

Холодильный комплекс, инв. №00000217



Фото 161



Фото 162



Фото 163



Фото 164



Фото 165



Фото 166



Фото 167



Фото 168



Фото 169



Фото 170



Фото 171



Фото 172



Фото 173



Фото 174



Фото 175



Фото 176



Фото 177



Фото 178



Фото 179



Фото 180



Фото 181

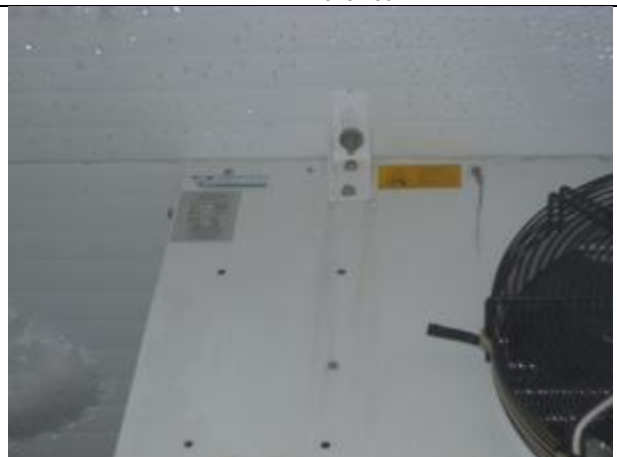


Фото 182



Фото 183



Фото 184



Фото 185



Фото 186



Фото 187



Фото 188

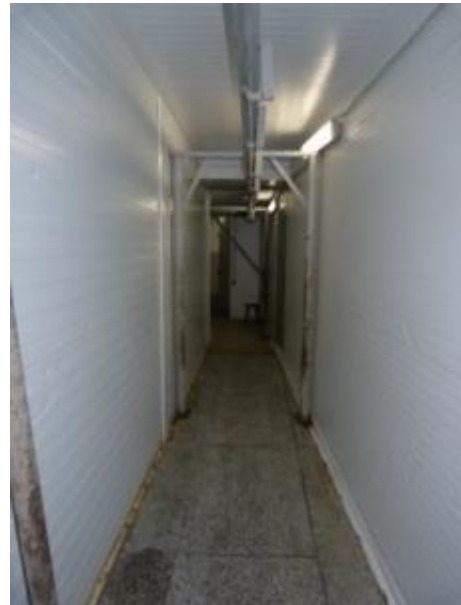


Фото 189



Фото 190



Фото 191



Фото 192



Фото 193



Фото 194



Фото 195



Фото 196



Фото 197

Фотографии встроенного оборудования

Подъемник ПП-16

00000155



Фото 198



Фото 199







Фото 208



Фото 209



Фото 210

Холод/установка УАК 200СС

0000027



Фото 211



Фото 212



Фото 213



Фото 214



Фото 215



Фото 216



Фото 217



Фото 218

Холодустановка УАК 400СС

0000026



Фото 219



Фото 220



Фото 221



Фото 222



Фото 223



Фото 224



Фото 225



Фото 226



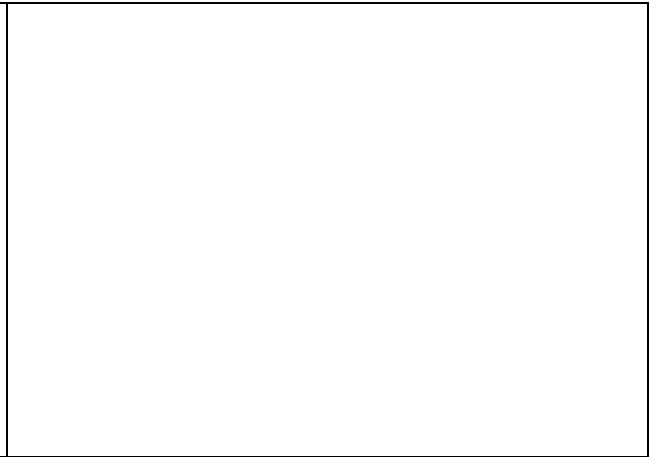
Фото 227



Фото 228



Фото 229



Холодильная камера

00000179



Фото 230



Фото 231



Фото 232

Холодильный агрегат 100SC



Фото 233

00000018



Фото 234



Фото 235



Фото 236



Фото 237

Холодильный агрегат 300SC

0000002



Фото 238



Фото 239



Фото 240

Холодильный агрегат SF2 229V40F



Фото 241

0000202



Фото 242



Фото 243



Фото 244

Компрессор H503 CC (холодильное оборуд,)



Фото 245

0000116



Фото 246



Фото 247



Фото 248



Фото 249

Котел газовый THERM DUO

0000161



Фото 250



Фото 251



Фото 252

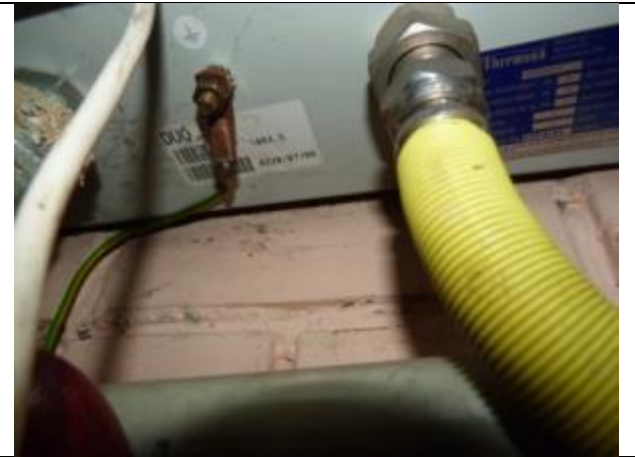


Фото 253



Фото 254



Котел газовый THERM DUO

0000162



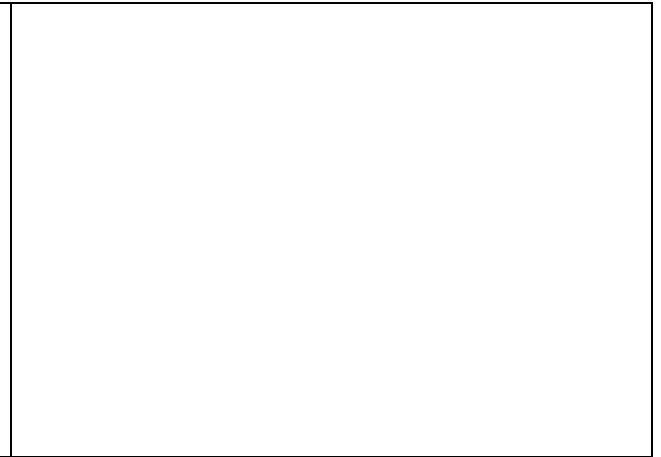
Фото 255



Фото 256



Фото 257



Холодильное оборудование (камеры)

инв. №00000219



Фото 258



Фото 259



Фото 260



Фото 261



Фото 262



Фото 263



Фото 264



Фото 265



Фото 266



Фото 267



Фото 268



Фото 269



Фото 270



Фото 271



Фото 272



Фото 273



Фото 274



Фото 275



Фото 276



Фото 277



Фото 278



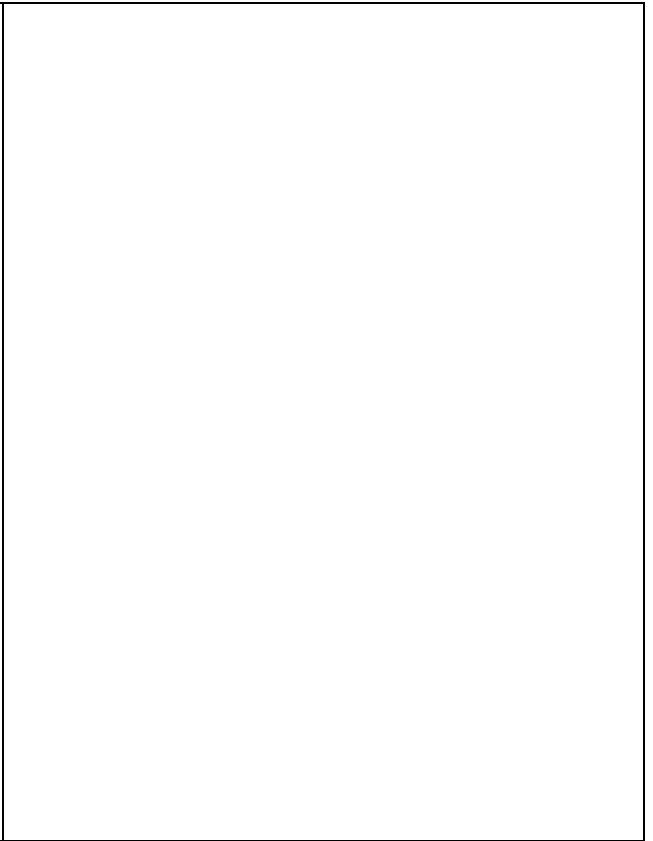
Фото 279

	
<p align="center">Фото 280</p>	<p align="center">Фото 281</p>
<p>Счетчик газа ВК-G10 (elster)</p>	<p>00000163</p>
	
<p align="center">Фото 282</p>	<p align="center">Фото 283</p>
	
<p align="center">Фото 284</p>	
<p>Счетчик Меркурий 230 ART 380В</p>	<p>00000142</p>



Фото 285

Кондиционер LG S24LH



0000138



Фото 286

Кондиционер LG S24LH



Фото 287

0000141



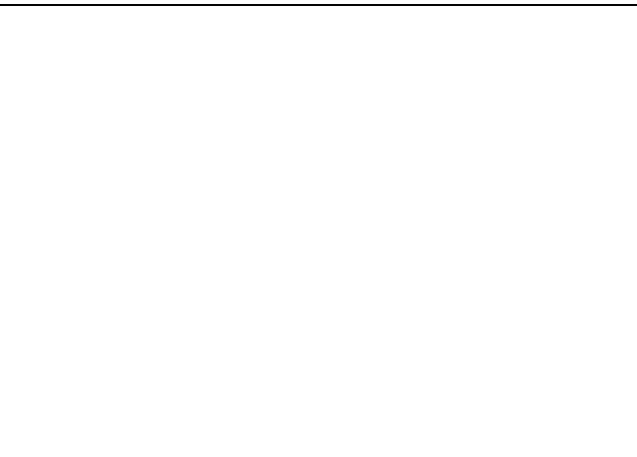
Фото 288



Фото 289



Фото 290



Кондиционер GC/GU-S24HRI

0000203



Фото 291



Фото 292



Фото 293



Фото 294



Фото 295

Кондиционер GC/GU-S24HRI

0000204



Фото 296



Фото 297

	
<p align="center">Фото 298</p>	
<p>Кондиционер GC/GU-S24HRI</p>	<p>0000205</p>
	
<p align="center">Фото 299</p>	<p align="center">Фото 300</p>
	
<p align="center">Фото 301</p>	
<p>Кондиционер General Climate</p>	<p>0000207</p>



Фото 302



Фото 303

Кондиционер Panasonic CS-PA12DKD

00000069



Фото 304



Фото 305



Фото 306



Фото 307



Фото 308

Кондиционер Panasonic CS-PA7DKD

0000068



Фото 309



Фото 310



Фото 311

Кондиционер Panasonic CS-PA9DKD

0000067

	
<p align="center">Фото 312</p>	<p align="center">Фото 313</p>
<p align="center">Кондиционер Panasonic CS-PA9DKD с монтажом</p>	<p align="center">00000109</p>
	
<p align="center">Фото 314</p>	<p align="center">Фото 315</p>
<p align="center">Кондиционер Panasonic CS/CU-PA-12GKD</p>	<p align="center">00000170</p>
	
<p align="center">Фото 316</p>	<p align="center">Фото 317</p>

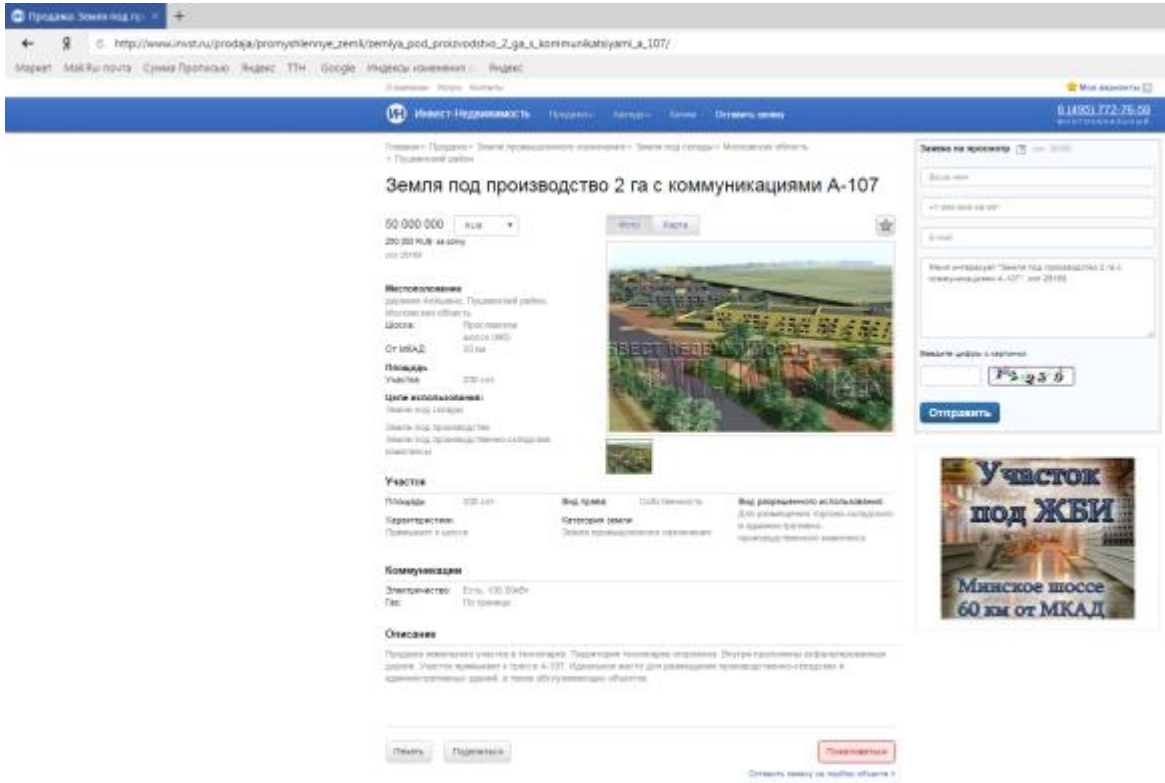


Фото 318

Источник информации: информация собрана в ходе осмотра

Приложение 2. Копии материалов по объектам-аналогам

Доступные оценщику рыночные данные об объектах-аналогах – земельные участки под коммерческую застройку в рамках сравнительного подхода



Продажа: Земля под пр-во

http://www.inet.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/zemlya_pod_proizvodstvo_2_ga_s_kommunikatsiyami_a_107/

Идет Недвижимость

Земля под производство 2 га с коммуникациями А-107

50 000 000 RUB

20 202 RUB за сотку

Местоположение:
д. Приднепровский, Приднепровский район, Могилевская область
Адрес: Промышленная зона (ИЗ)
Ст. МКАД: 30 км
Площадь: 30 сот
Участок: 30 сот

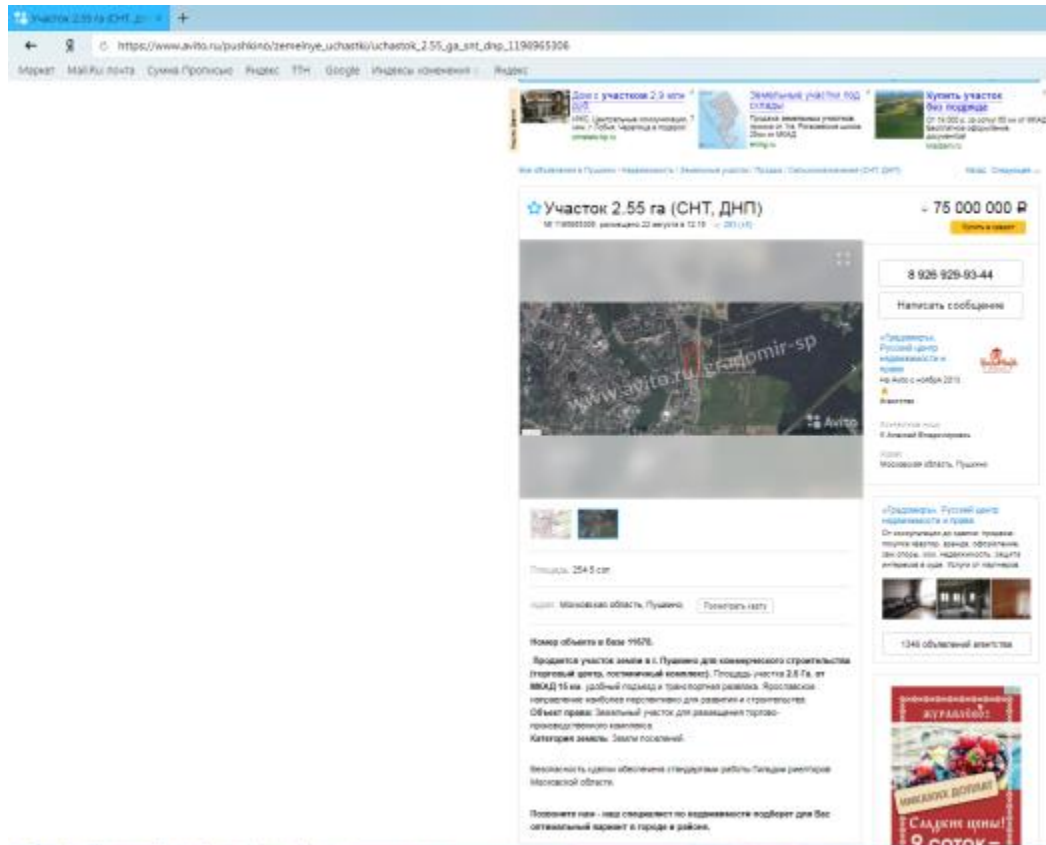
Цели использования:
Земля под склад
Земля под производство
Земля под производственно-складскими помещениями

Участок:
Площадь: 30 сот
Категория земель: Земля промышленности и энергетики
Вид права: Собственность
Вид разрешенной использования: Для размещения складских помещений и объектов складского назначения

Коммуникации:
Электричество: Есть, 600 кВт
Газ: По проекту

Описание:
Подана заявка на участок в аренду. Подать заявку можно онлайн. Другая информация об объекте доступна в административной базе, а также на официальном сайте.

Отправить заявку на подобный объект



Участок 2,55 га (СНТ, ДНП)

https://www.avito.ru/pushkino/zemelnye_uchastki/uchastok_2_55_ga_snt_dnp_119095506

Участок 2,55 га (СНТ, ДНП) - 75 000 000 Р

8 925 925-93-44

Написать сообщение

Площадь: 2545 сот

Местоположение: Могилевская область, Пуховичи

Номер объекта и база: 91676

Продается участок земли в с. Пуховичи для коммерческого строительства (промышленный центр, производственный комплекс). Площадь участка 2,5 га, от МКАД 15 км (рабочий парк и транспортная развязка). Яростская населенность наиболее перспективна для развития и строительства. Объект права: Зависимый участок для размещения торгово-производственного комплекса в Категории земель. Земельный налог.

Возможна аренда земельного участка для работы сельхозтехники Могилевской области.

Позвоните нам - наш специалист по недвижимости подберет для Вас оптимальный вариант в городе и районе.

Купить участок 29 сот. | Московская область, Пушкинский район, Правдинский пгт, ул. Ленина | 6 490 000 руб.

Общая информация:
Тип земли: пром. назначения
Площадь участка: 29 сот.
Количество зданий: 1
Водоснабжение: есть
Защитность: есть

Информация о кадастровом номере участка: 50:13:0030304-249. Цена: 4990000 руб.

Городской Центр Недвижимости | +7 800 555-09-40

Участок 52 сот. (пром. назначения) | 6 000 000 руб.

Кадастровый номер: 50:13:0030304-249


Растительность: 8 кв. м. Площади: 52 сот.

Адрес: Московская область, Пушкино, Россия, Московская область, Пушкинский район, поселок городского назначения

Предметы участка: под строительство гипермаркета, детского сада, лес-теннисно-камплекс и так далее. 25 кв. м от МКАД, в собственности. 3 минуты на машине от платформы Зеленоградская, большой населенный поселок, рядом деревня (Зимовье), 10 минут от шоссе Ярославское. Цена по запросу.

Участок 3.02 га (промназначения) + 181 200 000 ₽

№ 953601514, размещено 15 августа в 13:34 • 202 (нч) Позвоните эксперту




8 916 037-10-60
 Написать сообщение

Агентство недвижимости НАЦ ДСМ
 Агентство


Комплекс услуг
 Бизнес

Адрес
 Московская область, Пушкино, Ярославское шоссе, 15 км, Пушкино
 Ярославское шоссе, 15 км, Пушкино

Агентство недвижимости НАЦ ДСМ
 Выбор земли для бизнеса от собственников по Московской области



106 объявлений агентства




Разстояние до шоссе: 15 км, Площадь: 302 сот


Адрес: Московская область, Пушкино, Ярославское шоссе, 15 км, Пушкино
 Показать карту

С удовольствием предлагаем Вашему вниманию участок 3,02 Га из 5,54 Га (линии деления), расположенный в 15 км по Ярославскому шоссе от МКАД г. Пушкино


Московская обл., Пушкинский р-н
 Категория: Земли населенных пунктов
 Разрешенное использование: Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (закрылки))
 Форма собственности: Частная
 600 000 руб./сотка. Разумный торг
 Добро пожаловать! С уважением, Галина

 Позвоните эксперту

Продается участок под коммерцию, № 58802106
 21 300 000 руб

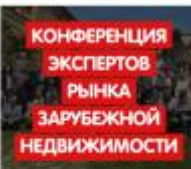


RegionalRealty.ru

19.08.2018 12:34:00 

Позвоните эксперту

Контакты владельца
 Ирина Петрова
 +7(916)037-10-60



Площадь участка, кв. (площадь в кв. м)

Тип здания

Тип недвижимости

Участок под коммерцию

Площадь участка


12 соток

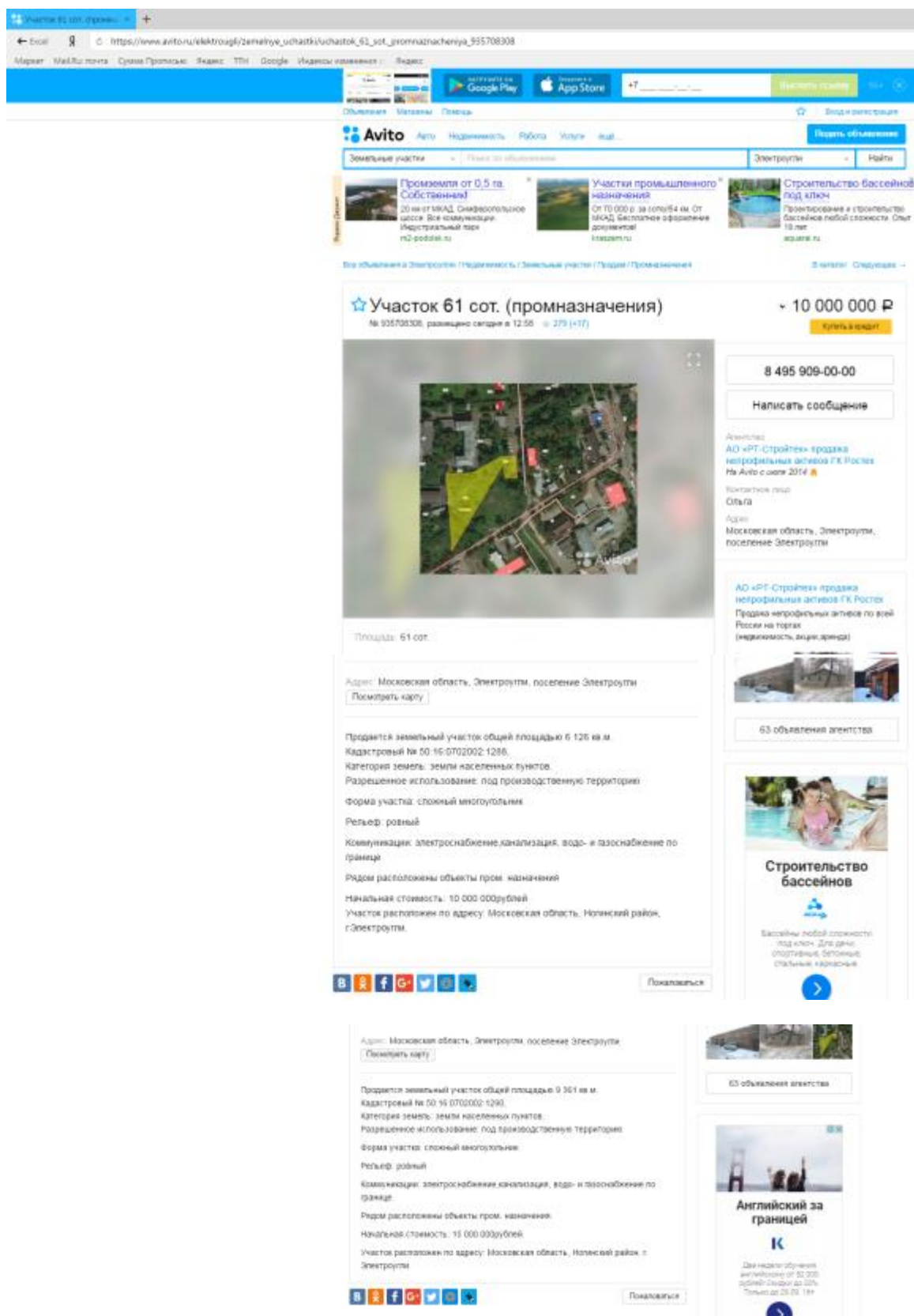
Описание
 Участок 12 соток, 12 соток земли - 12 соток в аренду (до конца года пока оформлен) Бизнес центра. Смет-сть, газ во дворе.

Дополнительные сведения
 Продается участок под коммерцию в адрес Уставной, Уставная, д. Пятнадцатый участок 12 сот. Цена 21 300 000 руб.

Возможны варианты оплаты

- По ипотеке
- Денежные средства
- Участок под коммерцию
- По ипотеке с залогом
- Внесением участка в уставную





The screenshot shows a web browser window displaying an Avito real estate listing. The URL is https://www.avito.ru/elektrougl/zemelnye_uchastki/uchastok_61_sot_promnaznacheniya_955708308. The listing is for a 61-hectare industrial plot in the Elektrougl settlement, Moscow region. The price is 10,000,000 R. The listing includes an aerial photo of the plot, a map, and detailed text describing the plot's characteristics and location. There are also several smaller advertisements on the right side of the page, including one for swimming pool construction and another for English lessons.

Участок 61 сот. (промназначения) 10 000 000 Р

8 495 909-00-00

Написать сообщение

Агентство: АО «РТ-Стройтех» продажа непрофильных активов ГК Ростех На Avito с июля 2014

Контактное лицо: Ольга

Адрес: Московская область, Электросталь, поселение Электросталь

Площадь: 61 сот.

Адрес: Московская область, Электросталь, поселение Электросталь

Продается земельный участок общей площадью 6 126 кв. м. Кадастровый № 50-16-0702002-1286. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под производственную территорию. Форма участка: сложный многоугольник. Рельеф: ровный. Коммуникации: электроснабжение, канализация, водо- и газоснабжение по границе. Рядом расположены объекты пром. назначения. Начальная стоимость: 10 000 000 рублей. Участок расположен по адресу: Московская область, Истринский район, г.Электросталь.

Адрес: Московская область, Электросталь, поселение Электросталь

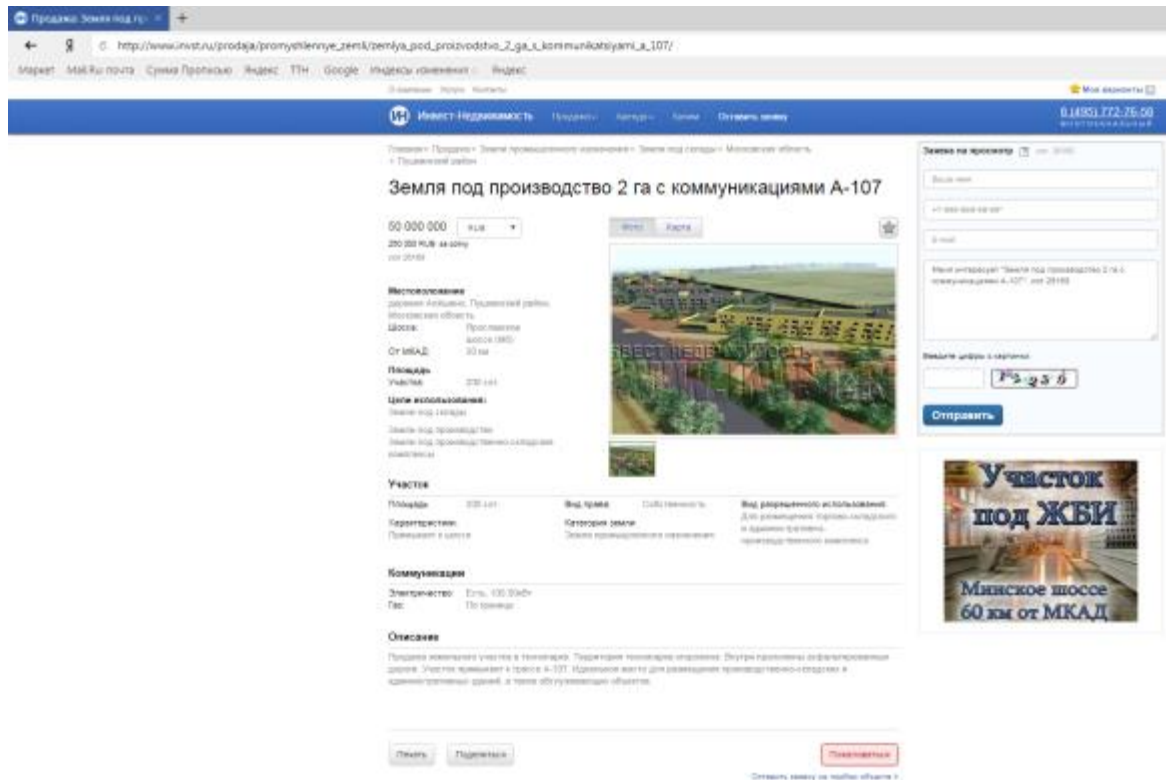
Продается земельный участок общей площадью 9 361 кв. м. Кадастровый № 50-16-0702002-1290. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под производственную территорию. Форма участка: сложный многоугольник. Рельеф: ровный. Коммуникации: электроснабжение, канализация, водо- и газоснабжение по границе. Рядом расположены объекты пром. назначения. Начальная стоимость: 10 000 000 рублей. Участок расположен по адресу: Московская область, Истринский район, г. Электросталь.

Адрес: Московская область, Электросталь, поселение Электросталь

Продается земельный участок общей площадью 9 361 кв. м. Кадастровый № 50-16-0702002-1290. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под производственную территорию. Форма участка: сложный многоугольник. Рельеф: ровный. Коммуникации: электроснабжение, канализация, водо- и газоснабжение по границе. Рядом расположены объекты пром. назначения. Начальная стоимость: 10 000 000 рублей. Участок расположен по адресу: Московская область, Истринский район, г. Электросталь.

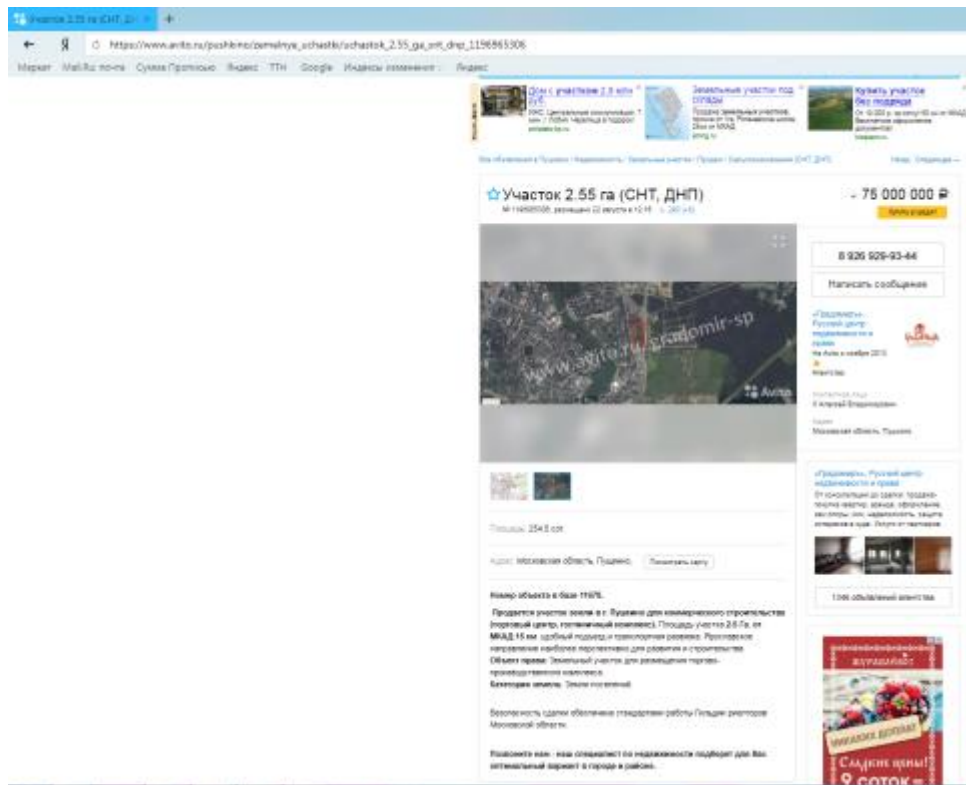
Объекты-аналоги, использованные для расчета земельного участка общей площадью 2254 кв.м., кад. №50:13:070213:25 в рамках сравнительного подхода.

Объект аналог № 1



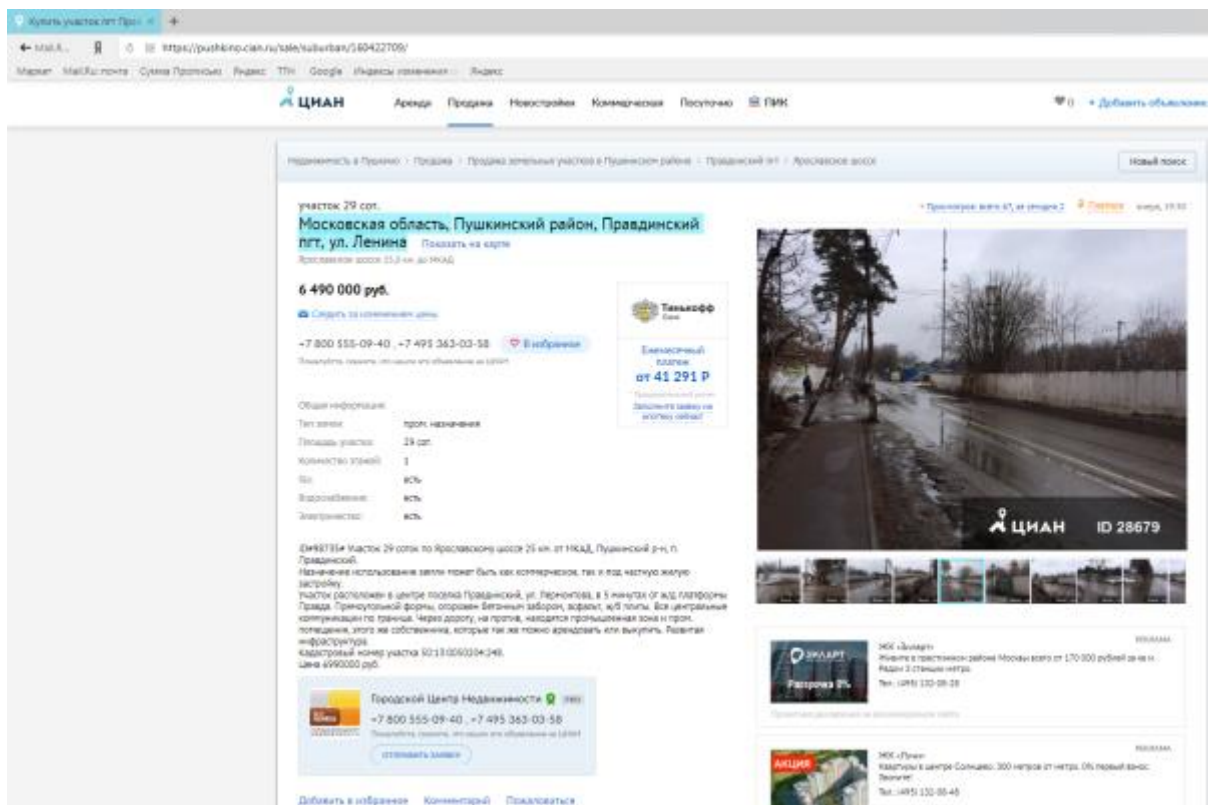
http://www.invest.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/ zemlya_pod_proizvodstvo_2_ga_s_kommunikatsiyami_a_107/

Объект аналог № 2

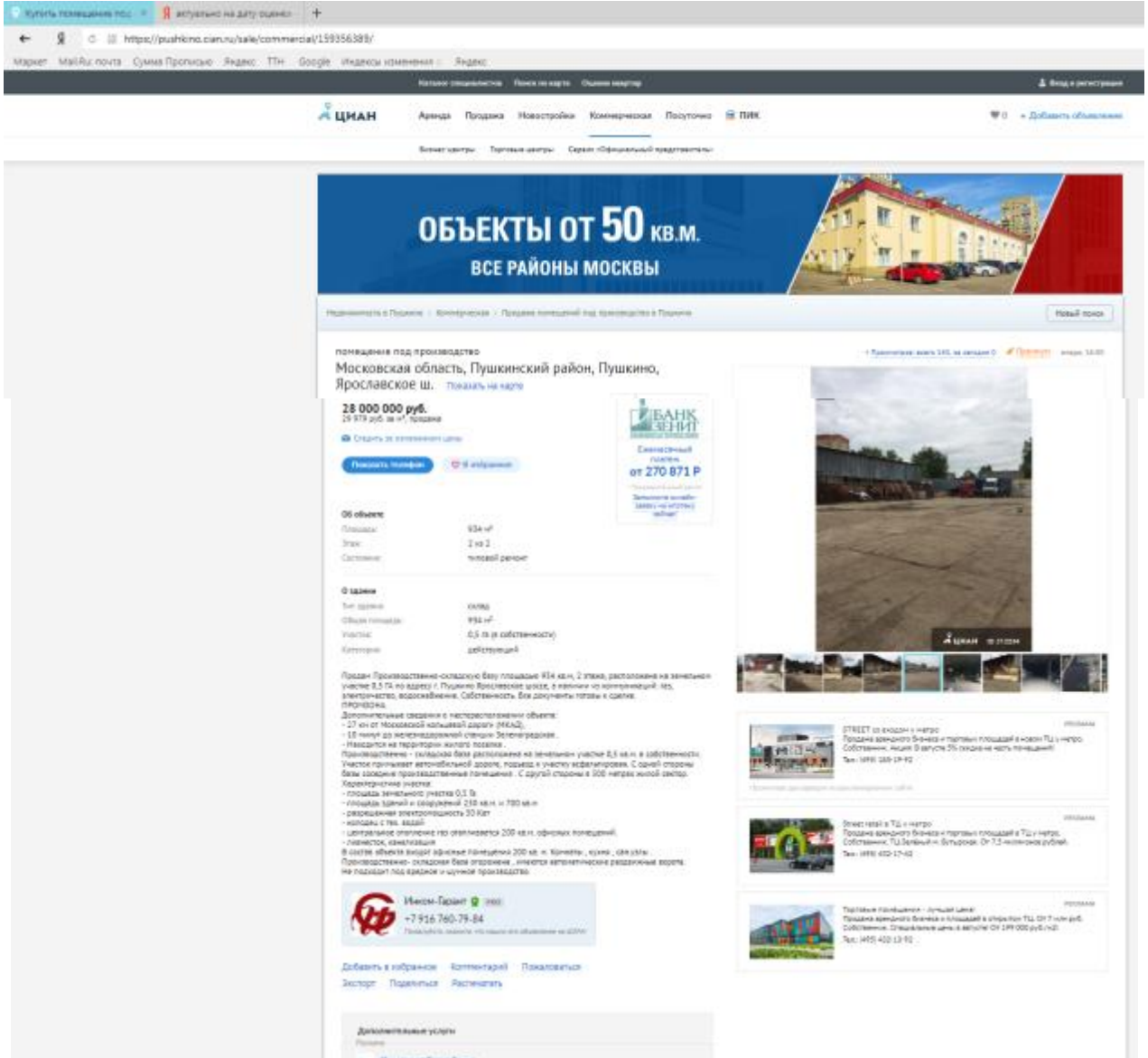


https://www.avito.ru/pushkino/zemelnye_uchastki/uchastok_2.55_ga_snt_dnp_1196965306

Объект аналог №3



Доступные оценщику рыночные данные об объектах-аналогах (здания производственно-административного назначения) в рамках сравнительного подхода



ОБЪЕКТЫ ОТ 50 кв.м.
ВСЕ РАЙОНЫ МОСКВЫ

Недвижимость в Подольске > Бизнес-недвижимость > Продажа помещений под производство в Подольске Новый поиск

помещения под производство
Московская область, Пушкинский район, Пушкино,
Ярославское ш. [Показать на карте](#)

28 000 000 руб.
29 979 руб. за м², продажа

Создать за последние 30 дней

[Позвонить телефону](#) [9 фотографий](#)

Об объекте

Площадь:	934 м ²
Этаж:	2 из 2
Состояние:	чистовой ремонт

О здании

Тип здания:	индуст.
Площадь помещений:	934 м ²
Участок:	0,5 га (в собственности)
Категория:	дефектурный

Продан Производственно-складской Базу площадью 934 кв.м, 2 этажа, расположена на земельном участке 0,5 га по адресу г. Пушкино Ярославское шоссе, в районе по реконструкции, без электроснабжения, водоснабжения. Собственность без документов готовы к сделке, ликвидация.

Дополнительные сведения о местонахождении объекта:


- 27 км от Московской кольцевой дороги (МКАД).
- 18 минут на железнодорожной станции Ярославская.
- Находится на территории жилого поселка.

Преимущества - (клубная база расположена на земельном участке 0,5 га в собственности. Участок граничит автомобильной дорогой, парковка и участок выделенный. С одной стороны база соседние производственные помещения. С другой стороны в 300 метрах жилой сектор.

Характеристика участка

- площадь земельного участка 0,5 га
- площадь здания и总建筑面积 218 кв.м и 700 кв.м
- расширение электропроводности 30 кВт
- колодезь с 700 баками
- центральное отопление (по проекту) 200 кв.м. офисных помещений.
- лифтовая, вентиляционная

В центре объекта выделены земельный участок площадью 0,5 га в собственности, кадастр, кадастр, кадастр. Производственно-складской база отапливается, имеется автономное водоснабжение, водопровод под фундаментом и шумной производств.

Искон-Гарант  **ИЖ**
+7 916 760-79-84
Помогите, выберите что нужно для объявления на сайте

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)
[Звонок](#) [Поделиться](#) [Распечатать](#)

Дополнительные услуги
Ремонт

[Ипотека от Банка Зенит](#)

STREET из входом в метро
Продан земельный участок с торговыми площадями в центре ТЦ в метро.
Собственность, кадастр 9 августа 2016 года на шесть помещений.
Тел: +7 495 400-12-92

Земельный участок в ТЦ в метро
Продан земельный участок с торговыми площадями в ТЦ в метро.
Собственность, ТЦ Земельный участок. От 7,5 миллиона рублей.
Тел: +7 495 400-12-92

Торговые помещения - лучший вариант
Продан земельный участок с площадями в центре ТЦ от 7 млн руб.
Собственность. Стоимость кадастра в кадастре от 1 991 000 руб. НДС.
Тел: +7 495 400-12-92

Продается помещение

https://pushkino.spravka.sale/commercial/161211055/

Маркет ММ.Ри.Почта Сумма Прогнозы Яндекс ТН Google Индексы изменения Яндекс

Материалы: кирпич, бетон, металл

ЦНАН Аренда Продажа Инвентаризация Инвентаризация Паспортно ПИИ

Взносы: центры Торговые центры Склады «Официальный представитель»

Новый поиск

помещение под производство
Московская область, Пушкинский район, Пушкино,
Западная ул., 1а

140 000 000 – 140 000 000 руб.
37 812 руб. за кв. метр, включая НДС, аренда

Ссылка на изменение цены

+7 495 369-01-33 +7 962 920-45-33

Специальный счет от 1 354 354 Р

Объект
Площадь: 5 012 - 5 012 м²
Этаж: 1 из 2
Состояние: требуется косметический ремонт

О здании
Тип здания: производственное здание
Объект инвентаризации: 5 012 м²

Лот 181126 Без комиссии от Собственника Продажа комнаты в Пушкино, Зем. участка 1,2 (участок, нежилая собственность, производственно-офисный) здание 5012 кв.м, 147 кв. м (площадь помещений), 1 МПС, аварийно-техническое обслуживание.

В цену не включены: затраты на электричество, коммунальные расходы, уборку, эксплуатационные расходы.
Федор Михайлович, доб. 176, ПОГ 081329

Алекс-Недвижимость
+7 495 369-01-33 +7 962 920-45-33

Добавить в избранное Контактировать Показывать детали Подать заявку

БС - Северная Башня
Офисы в отделе, в ММДЦ «Москва Сити», БС - Северная Башня, Ст-24 км до МКАД
Тел: +7 495 401 79 25

Олимп Глобал груп
Офисы с площадью от 100 до 2000 кв.м в аренду от собственника Парк «Анновское» - 100 м.
Тел: +7 495 104 70 14

Пушкино, Орехово-Борисово

https://pushkino.byuyeklata.ru/pushkino/promka-1017-3-n-37433027

Маркет ММ.Ри.Почта Сумма Прогнозы Яндекс ТН Google Индексы изменения Яндекс

Объявления Пушкно ММ.Ри.Почта

Объявления + Недвижимость + Аренда/продажа недвижимости + Объявления ИР 37433027 + Ещё объявления (недвижимость)

Промка 1017.3 - объявление N 37433027 (Пушкино)

Пушкино

Климатическая установка - Сплит-система
Обратная связь
Помощь

Помощь

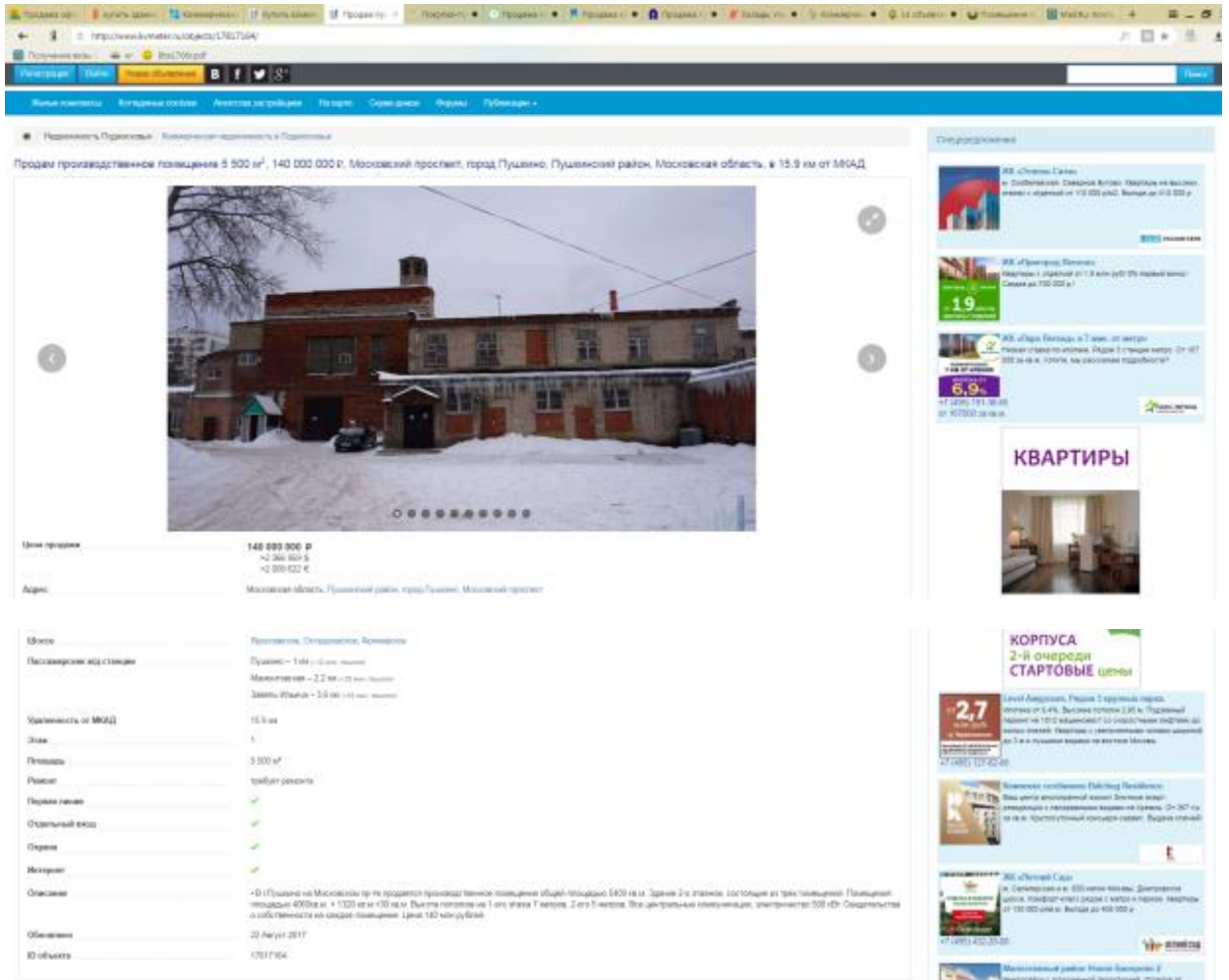
Дизельные электростанции
Гарантия 12 мес.
Проектирование, установка, запуск, сервисное обслуживание

Срочно продаю здание свободного назначения !!! М.О. с Пушкино ул. Улицкая д. 16 (Здание лабораторного корпуса 2-этажный, СбД, пл. здания 1017, 30 кв. м. 2)Соборование - паркетное, лифты, санузел, котельная и ГРПШ, назначены газоснабжение, площадь застроена 37,4 кв. м. 3) Двухэтажный, рубленый, каменные стены, земля наворочена, фундамент, разрабатываем использование для размещения лабораторного корпуса ООО "Авистек" СбД, пл. 1990 кв. м. Здание сдается сейчас в аренду. На втором этаже 6 офисов, на первом этаже 2 офиса, лаборатория и склад. Вызывает интерес

Срочно Продаю
Назначение недвижимости: **здание для свободного назначения**
Площадь: кв. 1017 м²
Район: Пушкинский
Адрес: с. Пушкино ул. Улицкая д. 16
Цена: 20000000,00

Получите нашу смету

ABK
8825844531
800-111-0000



Продам производственное помещение 5 500 м², 140 000 000 р., Московский проспект, город Пушкино, Пушкинский район, Московская область, в 15,9 км от МКАД

Цена продажи: 140 000 000 р.
~2 200 руб/м²
~1 800 000 руб/м²

Адрес: Московская область, Пушкинский район, город Пушкино, Московский проспект

Объект	Производство, Оптовая торговля, Бизнес-центр
Пассажирские авто стоянки	Парковка – 1 шт. (1 шт. на этаж) Мотоциклы – 22 шт. (11 шт. на этаж) Занятые машины – 10 шт. (11 шт. на этаж)
Удаленность от МКАД	15,9 км
Этаж	1
Площадь	5 500 м ²
Ремонт	требует ремонта
Первая линия	✓
Отдельный вход	✓
Охрана	✓
Интерьер	✓
Описание	«В Пушкино на Московском пр. продается производственное помещение общей площадью 5420 кв.м. Здание 2-х этажное, состоит из трех помещений. Производственный цех 4000 кв.м. и 1320 кв.м. Высота потолка на 1-ом этаже 7 метров, 2-ого 5 метров. Все дополнительные помещения, занимает около 500 кв.м. Совершенно новая собственность на каждое помещение. Цена 140 миллионов руб.
Обновлено	20 Август 2017
ID объекта	17817164

Сопровождение:

- ИЖ «Очистка Сайтов»
Исключает с участка от 10 кв.м. до 100 кв.м. любые виды мусора и сорняков от 10 000 руб. Выезд до 10 000 р.
- ИЖ «Проектирование»
Выполняет в среднем от 10 кв.м. до 100 кв.м. любой проект. Цена до 700 000 р.
- ИЖ «Аренда Бизнеса и Т.Ц.»
Качественно и быстро. Услуга 1-го уровня. До 100 кв.м. в день, на выходные по договоренности.

КВАРТИРЫ

КОРПУСА 2-й очереди СТАРТОВЫЕ ЦЕНЫ

- Корпус 2-й очереди. Цена 2,7 млн. руб. за кв.м. (вместо 3,5 млн. руб. за кв.м. в 1-й очереди). Выгода от 30%. Выход на рынок в 1-й очередь. Выгода от 30%.
- Выгодное расположение. Развитая инфраструктура. Высокая ликвидность. Выгода от 30%.
- ИЖ «Чистый Сайт»
Исключает с участка от 10 кв.м. до 100 кв.м. любые виды мусора и сорняков от 10 000 руб. Выезд до 10 000 р.
- Московский район. Новая бизнес-зона. Развитая инфраструктура. Выгода от 30%.

Продаю здание, ш. Ярославское, 38 км., Софрино-1

12 500 000 руб.

м. ВДНХ, 60 мин. транспортом
Ярославское ш., 38 км

Под линейку производства, производство протурной ленте, производство строительных материалов, под любое другое производство, склад, застекл. зал, фитнес, клуб, кафе, развлекательную застеклен. Помни продажа от собственника. Электроподъемник 60 кВт по цене до 5 руб за кВт. Центральное ХВС, ГВС и канализация. Газ по границе участка. 350 кв м одноэтажное капитальное здание (бывшая Администрация) и 360 кв м летний ангар с высокими потолками и системой отопления. Земельный участок 42 сотки промышленного назначения. Асфальтированная трасса 2 км до Моста Бетонного Кольца. Удобное районное окружение и транспортные электропринадлежности. Есть возможность провести интернет и организовать управление круглосуточной видеонаблюдением за объектом.

- информация по объекту:
 - нет отдельных санузлов
 - нет совмещенных санузлов
- информация по зданию:
 - 1 этажность
 - 1903 год постройки
 - 3,7 м потолки
 - офисно_производственный_комплекс тип строения
 - 6 этаж
- информация по земельному участку:
 - 4 га площадь
- инфраструктура:
 - центральное отопление
- дополнительные реквизиты:
 - есть мебель в комнатах
- контакты и информация:

Ремонтная компания	ведущий сотрудник
Компания	Частный эксперт
Ремонтлено	13.08.2017
Страна	andrey.v.sauk


Скажите, что нашли объявление на Dear.ru

+7 (903) 131-33-55

Контроль качества объявлений [пожаловаться](#)

НАВИГАЦИЯ СОБРАТИЛИ

СПЕЦИАЛИСТ ПО ОТОВУ ОБЪЕКТА

 **Частный эксперт**
+7 (903) 131-33-55

ОБЪЕКТЫ ОТ: ОТЗЫВЫ ОТ: ОТВЕТЫ ОТ: ВОПРОСЫ

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

Текст

Спецпредложения
Москва и область
[Все](#) | [Недвижимость](#) | [Коммерческая](#)

- ЖК «Жемчуг на Ленинском»**
«Добро пожаловать в будущее!»
Тел: **(495) 266-83-64**
- Продажа помещений, ТЦ и бизнес-центры
Архитект. бизнес в ТЦ, современность от 6 лет, федеральный центр, Речной от 10 кв, рядом с метро
От 7,5 млн руб.
Тел: **(495) 452-13-82**
- Ресторан и ЖБ «Сердце Страны»
Большой квартал (жилая, офисная, складской этаж с улицей, спортплощадкой для развлечения сада)
От застройщика
Тел: **(495) 266-96-28**
- Продажа гор. земель, ТЦ у метро
Архитект. бизнес и торговля площадью в новом ТЦ у метро. От 15 кв м.
От 7,5 млн руб.
Тел: **(495) 452-17-42**
- ЖК JAZZ — офисы от 48 кв
Просторный и комфортный ЖК JAZZ в 150 м от ст. м. «Марьяна Роща», на 1-ой линии ТТК.
Тел: **(495) 527-83-38**
- Продажа гор. земельных ТЦ у метро

Продажа офисно-произв...
<https://www.biboss.ru/moscow-ob/784667>
 Маркет Mail.ru почта Служба Пресса Яндекс ТТН Google Яндекс.компании Яндекс

БИБОСС

Лента
 Сообщения
 Объявления
 Мой блог

Квартирная недвижимость
 Фирмы
 Петевой бизнес
 Отделы трудоустройства
 Известности
 Как начать бизнес
 Бизнес-идеи
 Бизнес-планы

Бизнес-идеи
 Бизнес-идеи раскрывают, как начать свой бизнес. Собственное производство!

Мир Меня Увидит
 Зарегистрируйтесь на сайте и получите СМАРТ-тегетей в свой город!

Реклама здесь

Интересная недвижимость в Московской области — Продажа производственных помещений —

ПРОДАВА 01.10.2017

Продажа офисно-производственного комплекса, 860 м², Рабочая

Площадь: 860 м²
 Цена продажи: 55 000 000 руб.
 Цена: 40 696 руб./м²

Рабочая, Провин, Московская область

Объект
 Телекоммуникации: wi-fi, интернет, теле-АТС, телефонная линия

Описание объекта
 Отдельностоящее производственно-офисное здание на зем. участке (по докум. здание научно-гематического и биоматериалового цеха). Участок 546 кв.м. земли кадастровый. Пучок для производственных целей на ограниченной территории (пропускная система). Здание 500 кв.м. 3 этажа, 1997г., в хорошем состоянии. 1 этаж производственный состоит из основного помещения 350 кв.м (палата 6.9м), и 3-х лабораторий (8, 15 и 19 кв.м.), ворота для выезда на производство, телефон, освещение, система вентиляции. 2 и 3 этажи - офисные (450 кв.м.), состоит из 15 помещений (от 6 до 73 кв.м.), 1 санузел. Сетка пластиковая, система современная, есть лифт грузовой, хорошее состояние, ижевское планировочное решение. Здание опаленается, горячей водой с бойлером, 35 кВт; с возможностью увеличения. Задняя располочена в черте г. Пушкино, хороший подъезд для легкого автогоспоя, хорошая транспортная доступность для сотрудников офиса: парадунка от станции Пашковская.

Рядом Юни-Реконструкция
 Контактные данные
 +7 (905) 564-05-29
 Пожалуйста, указать, что Вы видите это объявление на БИБОСС

Ваша оценка: 5/5 (1 отзыв)
 Оценка продавца: 5/5 (1 отзыв)
 Цена продажи: 55 000 000 руб.

Продажа Бизнес, Зелено...
<https://realty.dmir.ru/sale/pobuyuy-biznes-zelenyy-gorodok-nizhnaya-slobodka-ulica-15647571/>
 Маркет Mail.ru почта Служба Пресса Яндекс ТТН Google Яндекс.компании Яндекс

Realty.dmir.ru
 МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
 ПРОДАВА АРСЕН ДЮКОС ДЕНА ОРЕНДА КАРТЫ КОМЕРС

Продаю бизнес, Зелёный Городок мкр, м. Медведково, улица Нижняя Слободка

45 000 000 руб.
 тип договора: продажа объекта, можно частями 4780 кв м
 свободная продажа

4780 м²
 м. Медведково, 38 км от МКАД
 1 этаж из 1

Полностью на газу


Продаю имуществом куплены на земельном участке 4 602 кв.м. в черте г. Пушкино. Застроенный объект 189 единиц является старинным, является старинным 2-х этажным зданием 240 кв.м. - бывшая Бочка 220 кв.м., 1-й этаж 60 кв.м. во второй этаж (стекло-деревянный) жилаем. хороший вид на территорию с правой части ул. Пушкино. Планировка здания типичная по плану помещения 100 кв.м. рубль, по умолчанию. Напольное на 100 кв.м. или 60 кв.м. сантехнические вода и канализация. Продажа планируется через продажу АУТ. Строительные материалы, два курьера в 2000. Промышленный Район, микрорайон Зелёный Городок, улица Нижняя Слободка, м. Простая Мухоморова, Митинский, Пушкино Голый Ветер, ул.ва. н. 3702 кв.м., 01 этаж.

Среднеплощадные
 4780 м² общая площадь
 1 этаж
 4780 м² общая площадь
 1 этажность
 хорошее состояние
 1 этаж
 есть канализация
 есть электричество
 есть интернет
 есть водоснабжение
 есть объекты в аренду
 есть объекты в аренду

Среднеплощадные
 4780 м² общая площадь
 1 этаж
 4780 м² общая площадь
 1 этажность
 хорошее состояние
 1 этаж
 есть канализация
 есть электричество
 есть интернет
 есть водоснабжение
 есть объекты в аренду
 есть объекты в аренду


Среднеплощадные
 4780 м² общая площадь
 1 этаж
 4780 м² общая площадь
 1 этажность
 хорошее состояние
 1 этаж
 есть канализация
 есть электричество
 есть интернет
 есть водоснабжение
 есть объекты в аренду
 есть объекты в аренду

https://www.avito.ru/noginsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeshchenie_1200_m_864855261


 Коммерческая недвижимость / Производственное помещение

Производственное помещение, 1200 М²
30 000 000 ₽

МЭ 054855261, размещено 29 июля в 11:25 | 1014 (+4)



+7 929 515-40-50
 Написать сообщение


Продавец: Владленер
 Подтвержден
 На Avto с августа 2013

Адрес: Московская область, Noginsk, ул. Шоссе Витязов, 646


Кадастровый номер: 50:16:0001115** проверен | [Посмотреть сайт](#)

Площадь: 1200 м²

Адрес: Московская область, Noginsk, ул. Шоссе Витязов, 646
[Скачать карту](#)

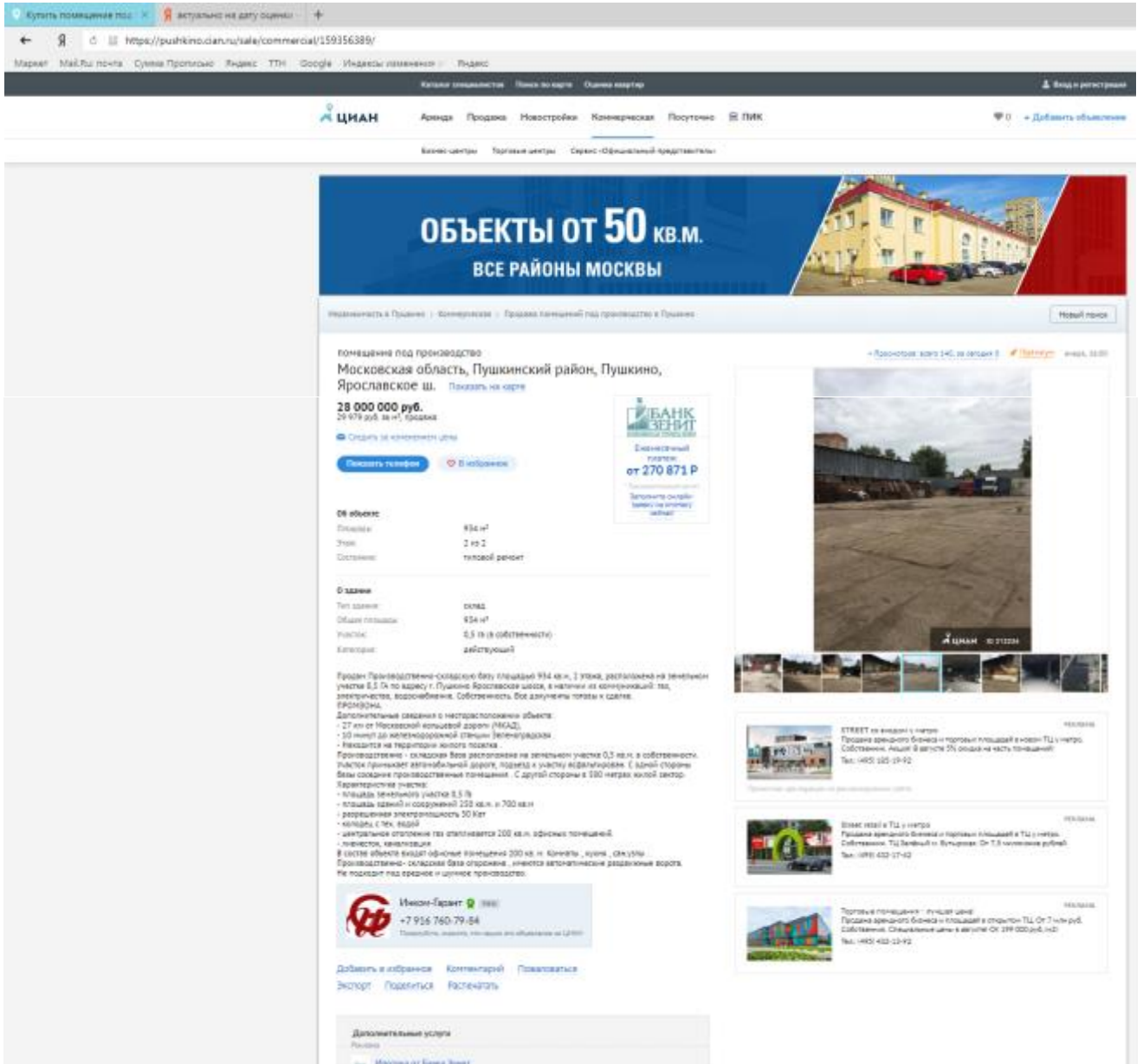


Горьковское шоссе, 40 км от Москвы, Noginsk, производственно-складское здание 1200 кв. м, офис, 2 ворот, h=4,2-6,2 м о.в. 100/150 кВт (возможно увеличение), все коммуникации - вода, канализация, отопление - собственная котельная на магистральном газе, две колонки - 3,5 ба/м. Участок 7000 кв. м, все в собственности.


Пожалуйста

Объекты-аналоги, использованные для расчета здания в рамках сравнительного подхода

Объект аналог № 1



The screenshot shows a real estate listing on the CIAN website. The main heading is "ОБЪЕКТЫ ОТ 50 КВ.М. ВСЕ РАЙОНЫ МОСКВЫ". The listing is for a commercial building in Pushkino, Moscow region, located on Yaroslavlskoe sh. The price is listed as 28,000,000 rubles. The listing includes a table of characteristics, a description of the property, and a list of similar properties.

Об объект	
Площадь:	934 м²
Этаж:	2 из 2
Состояние:	тепловой ремонт

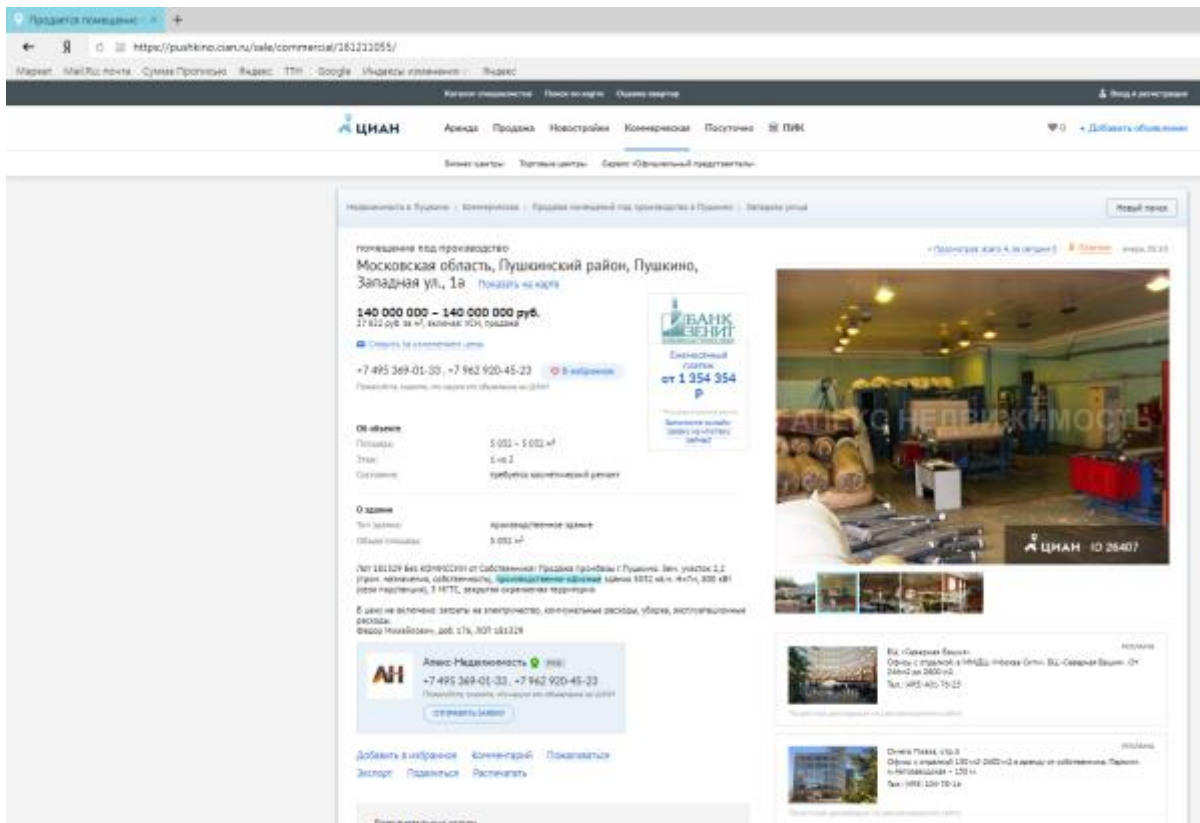
Здание	
Тип здания:	офис
Общая площадь:	934 м²
Участок:	0,5 кв. (в собственности)
Категория:	действующий

Искон-Гарант +7 916 760-79-84

Дополнительные услуги: Ремонт, Ипотека от Банка Зенит

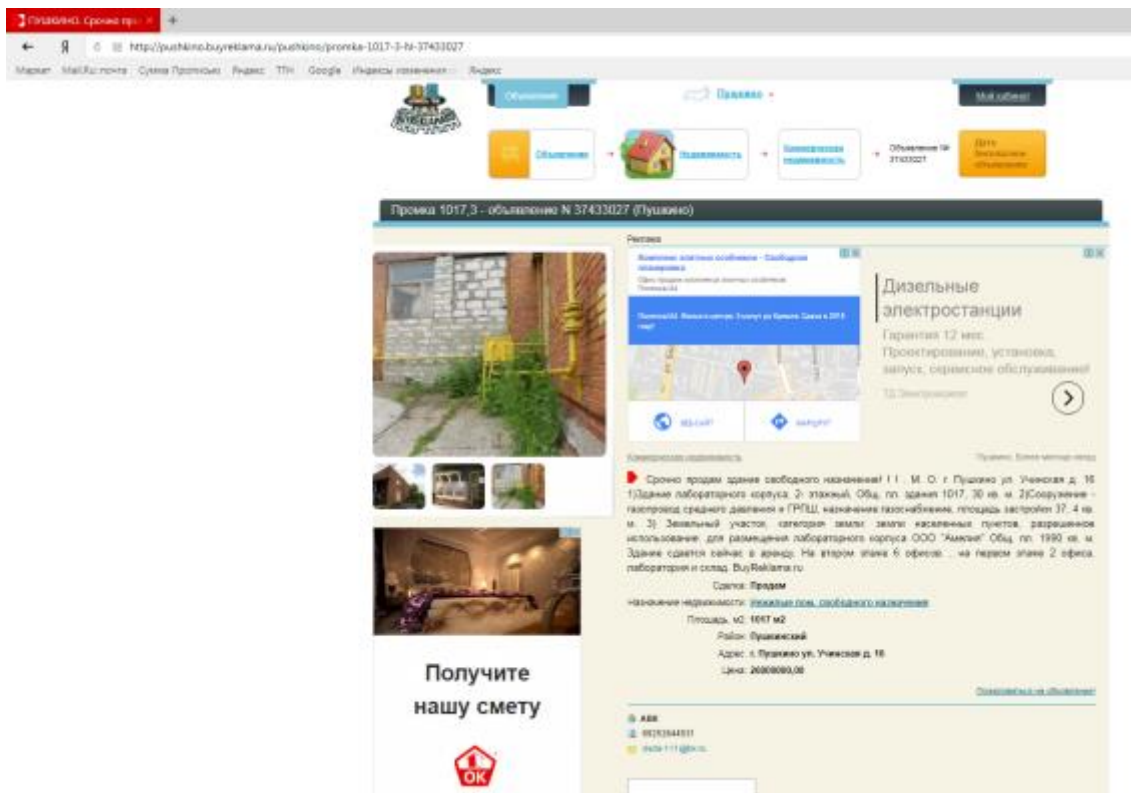
<https://pushkino.cian.ru/sale/commercial/159356389/>

Объект аналог № 2



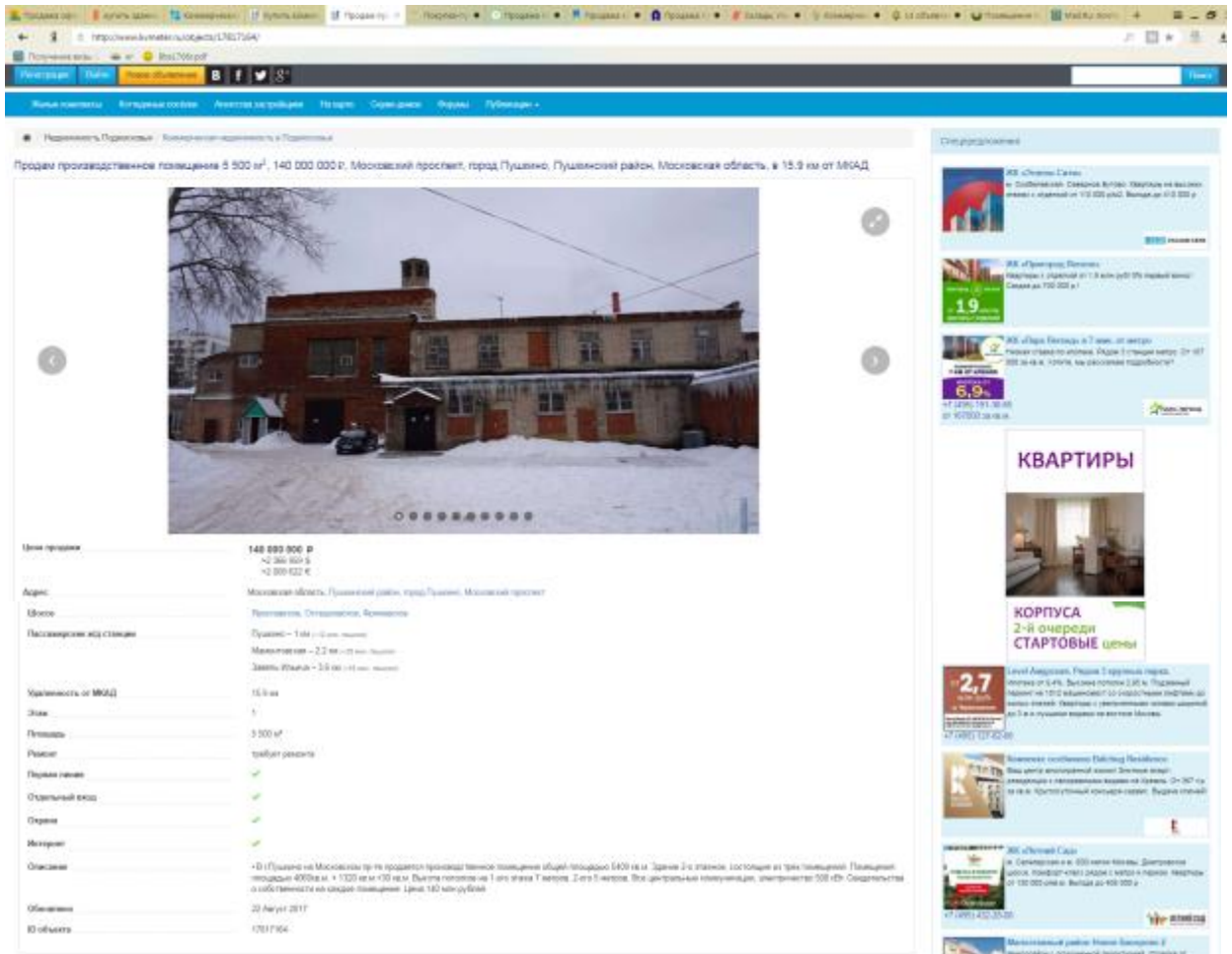
<https://pushkino.cian.ru/sale/commercial/161211055/>

Объект аналог № 3



<http://pushkino.buyreklama.ru/pushkino/promka-1017-3-N-37433027>

Объект аналог № 4



Продать производственное помещение 5 900 м², 140 000 000 р., Московский проспект, город Пушкино, Пушкинский район, Московская область, в 15,9 км от МКАД

Цена продажи: 148 000 000 Р
+2 360 000 Р
+2 000 000 Р

Адрес: Московская область, Пушкинский район, город Пушкино, Московский проспект

Этаж: Промышлен, Складовые, Вспомогательные

Пассажирские авто стоянки: Пушкино – 1 км (10 мин. пешком)
Малоярославская – 2,2 км (10 мин. пешком)
Завольновская – 3,0 км (10 мин. пешком)

Удаленность от МКАД: 15,9 км

Этаж: 1

Площадь: 5 900 м²

Ремонт: требует ремонта

Первая линия: ✓

Отдельный вход: ✓

Охрана: ✓

Мокрый: ✓

Описание: • В Пушкино на Московском пр. продается производ. помещение общей площадью 5400 кв.м. Здание 2-х этажное, состоящее из трех помещений. Планировка: площадь 4000 кв.м. x 1300 кв.м x 100 кв.м. Высота потолка на 1-ом этаже 7 метров, 2-ого 5 метров. Все цокольные помещения, оборудованы 500 кВт. Снабжены ст. и собственными наладками. Цена: 140 млн.рублей.

Объявлено: 20 Август 2017

ID объекта: 17817164

Сопутствующие:

- ИЗ «Оценочная Компания» на Саввинском, Савинский Район. Квартиры на заказ. Отделочные материалы от 110 000 руб/кв. Вышел до 110 000 руб/кв.
- ИЗ «Промиско» Пушкино. Квартиры в центре от 1,8 млн руб/кв первый этаж. Сдача до 100 000 руб/кв.
- ИЗ «Агро БиМ» в 7 км от центра. Новая школа по плану. Аудит 0-й этаж. 30-40 кв.м. 4-этаж. на Московском шоссе/бульваре.

КВАРТИРЫ

КОРПУСА 2-й очереди СТАРТОВЫЕ ЦЕНЫ

2,7

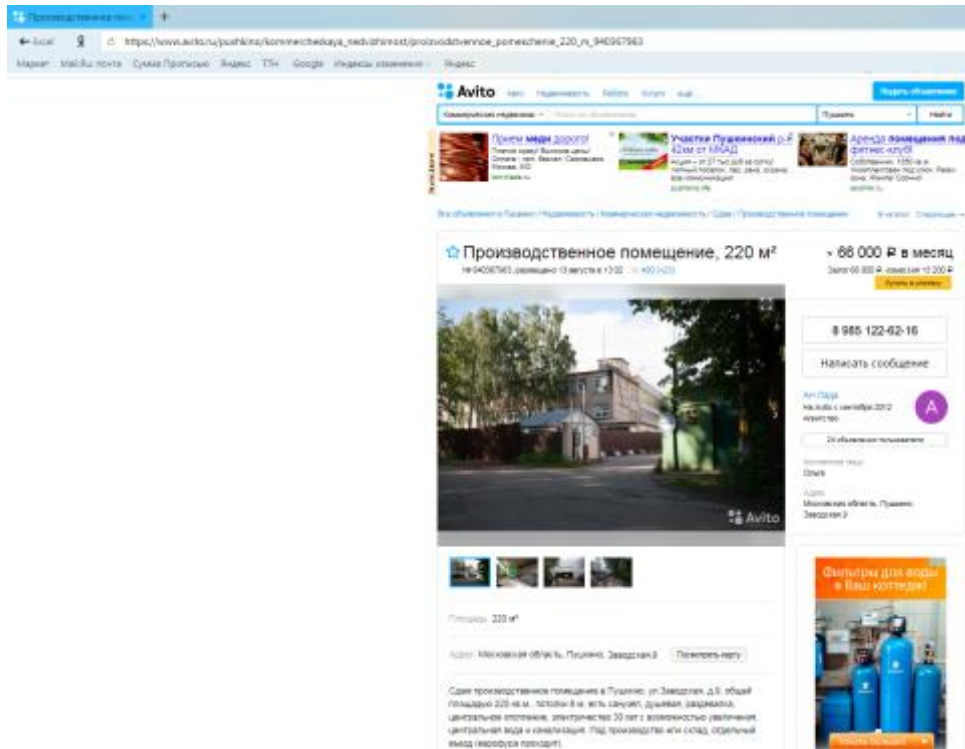
К

ИЗ «Оценочная Компания»

Многоквартирный район Новая Савинка

<http://www.kvmetr.ru/objects/17817164/>

Доступные оценщику рыночные данные об объектах-аналогах (помещения пром. назначения) в рамках доходного подхода



Производственное помещ...

Avito

Производственное помещение, 220 м²

86 000 Р в месяц

8 985 122-62-16

Наложить сообщение

Ан Садя

на Avito с сентября 2012

20 объявлений

Ссылка на объявление

Описание объявления

Опыт

Адрес

Московская область, Пушкино, Заводская 3

Площадь: 220 м²

Адрес: Московская область, Пушкино, Заводская 3

Сдать производственное помещение в Пушкино, ул. Заводская, д. 3. общей площадью 220 кв. м, 2-этажное 8 м, жить нежелает, дружелюбная атмосфера, центральное отопление, электроснабжение 30 квт с возможностью увеличения, центральная вода и канализация. Под производств. или склад, отличный вид из (вокруга производств.)

См. также объявления

Аренда пл. 213 м2 под ...

← back | http://www.avito.ru/pushino/kommercheskaya_nedvizhnost/arenda_pl_213_m2_pod_proizvodstvo_sklad_115168294

Автомобиль | Мобильная почта | Служба Прогнозы | Яндекс: ТТН | Google | Изменить язык | Яндекс

Avito | Поиск | Поддержка | Работа | Услуги | Игры | Настроить уведомления

Коммерческая недвижимость | Страница объявления | Платить | Выбрав

Фильтры для аренды в Вашем городе!

Эти объявления в Пушине | Недвижимость | Коммерческая недвижимость | Сделка | Промышленные компании | В избранное | Сохранить

Аренда пл. 213 м2 под производство, склад

№ 115168294 | размещено вчера в 22:57 | 108 (107)

~ 63 900 ₽ в месяц
Залог: 63 900 ₽. Без комиссии

4 466 309-67-24

Написать сообщение

Агент: Недвижимость на Авито с января 2013 в настоящее время

Компания: ООО Алексей Курьяков

Адрес: Московская область, Пушкино, Рабочий ул., д.1

Агент: Недвижимость Компания: Недвижимость с 2002 года является специализированной агентством по продаже и аренде коммерческой недвижимости в Москве и Московской области



3000 объявлений агентства

14% Кредит наличными от 14%

Большое острое кредиты. Без справок и поручителей.

Дом в р-не с заводскими ЦК

Дом с участком в р-не Звениковский район. В центре города. Современный интерьер. Уютный. Планировка: кухня, гостиная, спальня.

Площадь: 213 м²

Адрес: Московская область, Пушкино, Рабочий ул., д.1 | Показать карту

Лот №1150832 Био Комиссия от Собственника Аренда помещений пл. 213 м² под производство, склад, теплый склад. Пушкино Ярославское шоссе в городском комплексе. Сдается производственно-складское помещение площадью 213 м². Первый этаж капитального здания. Три помещения, сан. узел, вода, канализация. Организован охраняемый территория, прогулочной зоны. Подходит под швейное или другое производство, мебельный склад. Стоимость аренды: 3630 руб/длн (63900 руб в месяц) включая НДС. В цену не включены затраты на электричество, коммунальные платежи, эксплуатационные расходы. Контакт: Алексей Курьяков, доб. 118, ПОСТ №1150832

Пополнить

Грузовой а/с, производство, гараж, склад 260 м² • 91 000 ₽ в месяц
Звоны 91 200 ₽. Без комиссии

8 916 514-84-22

Написать сообщение

ООО «ОЦ»
На Avito с ноября 2013
Активно

22 объявления опубликовано

Контакты продавца
Елена Ветлицкая
Адрес: Московская область, Пушкино, ул. Толстого, д.14

Интерактивные столы

Модульбанк
Касса за 1Р
+ расчетный счет

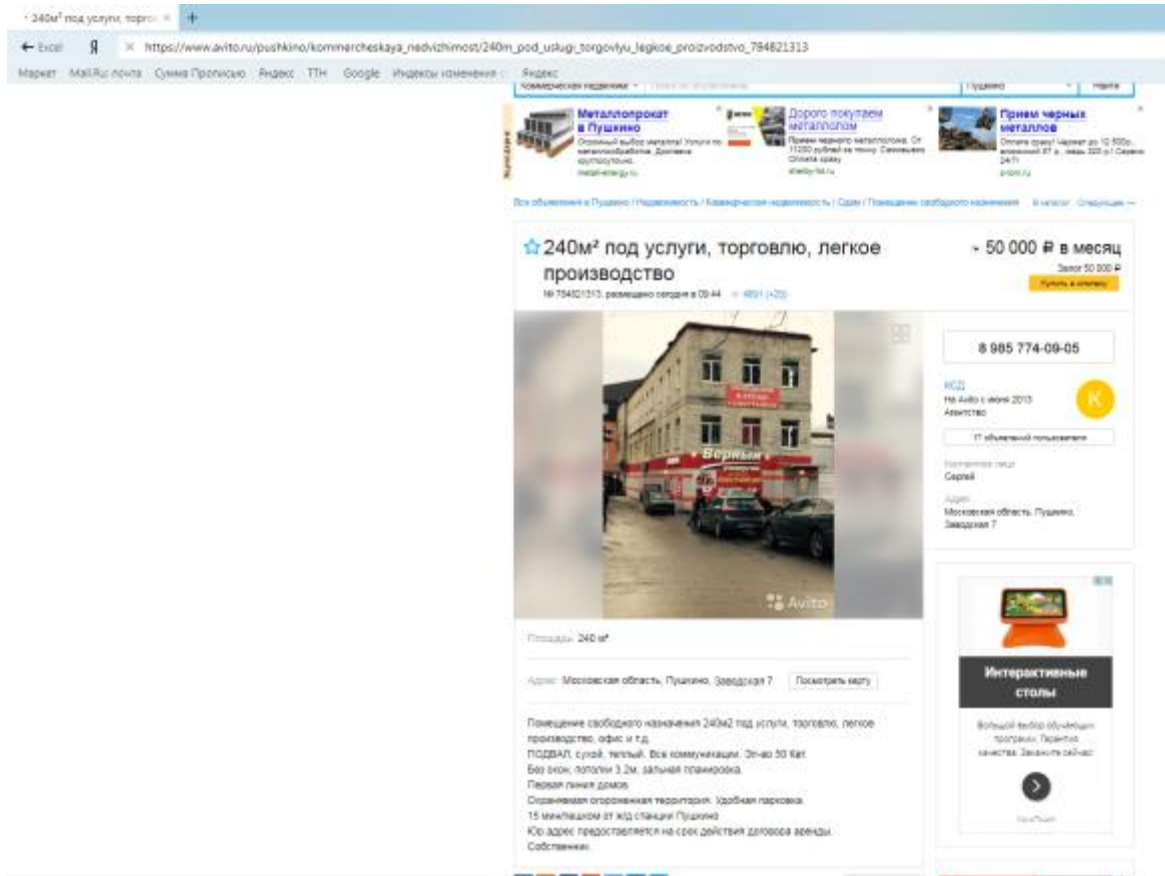
Сделка в аренду помещения под грузовой автосервис (малый танкер), гараж, склад, производство 260 м2. Возможно увеличение площади. Помещение капитальное, отапливаемое (на территории свое газовая котельная), 11 × 4,20 м, пол бетон, высота 4 восток, скатированная кровля. Выгляд на территории со стороны улицы Толстого и Добролюбова. Ставка по аренде 360 в м2 в месяц без НДС (УСН), включая коммунальные услуги. * а/с автономный топ.

Производственное помещение в аренду - 149 416 Р в месяц
Занят 149 416 Р

8 985 622-36-37
Написать сообщение

Площадь: 292,2 м²
Адрес: Московская область, Пушкино, ул. Институтская, 15а
Свободная

Производственное помещение в аренду: удобное транспортное расположение, тепло, 2 транзита на 3 тонны, охрана, внутри автостоянка, санузлы, душная, туалет, раздевалка, рядом столовая, есть возможность аренды дворовой территории и дополнительных складов в этом же здании. Собственник.



240м² под услуги, торговлю, легкое производство

50 000 # в месяц

№ 79421313, размещено сегодня в 09:44

8 985 774-09-05

ИД № 440 с июня 2013 Агентство

ИП Юлианна Петровна

Имя: Сергей

Адрес: Московская область, Пушкино, Заводская 7

Площадь: 240 м²

Адрес: Московская область, Пушкино, Заводская 7

Помещение свободного назначения 240м2 под услуги, торговлю, легкое производство, офис и т.д. ПОДВАЛ, сухой, теплый. Вся коммуникация. Зона 50 квт. Без окон, потолки 3.2м, залпыя планировка. Первая линия домов. Справедлив отгороженный территория. Удобная парковка 15 машинами от жд станции Пушкино. Юр. адрес предоставляется на срок действия делового адреса. Собственник.

Интерактивные столы

Вашей лучшей инвестиционной программой. Проверьте качество. Закажите сейчас!

Аренда пл. 288 м2 под производство, склад

72 000 ₽ в месяц
Залог 72 000 ₽. Без комиссии

8 495 369-67-24

Написать сообщение

Агент Недвижимость на Avito с января 2013

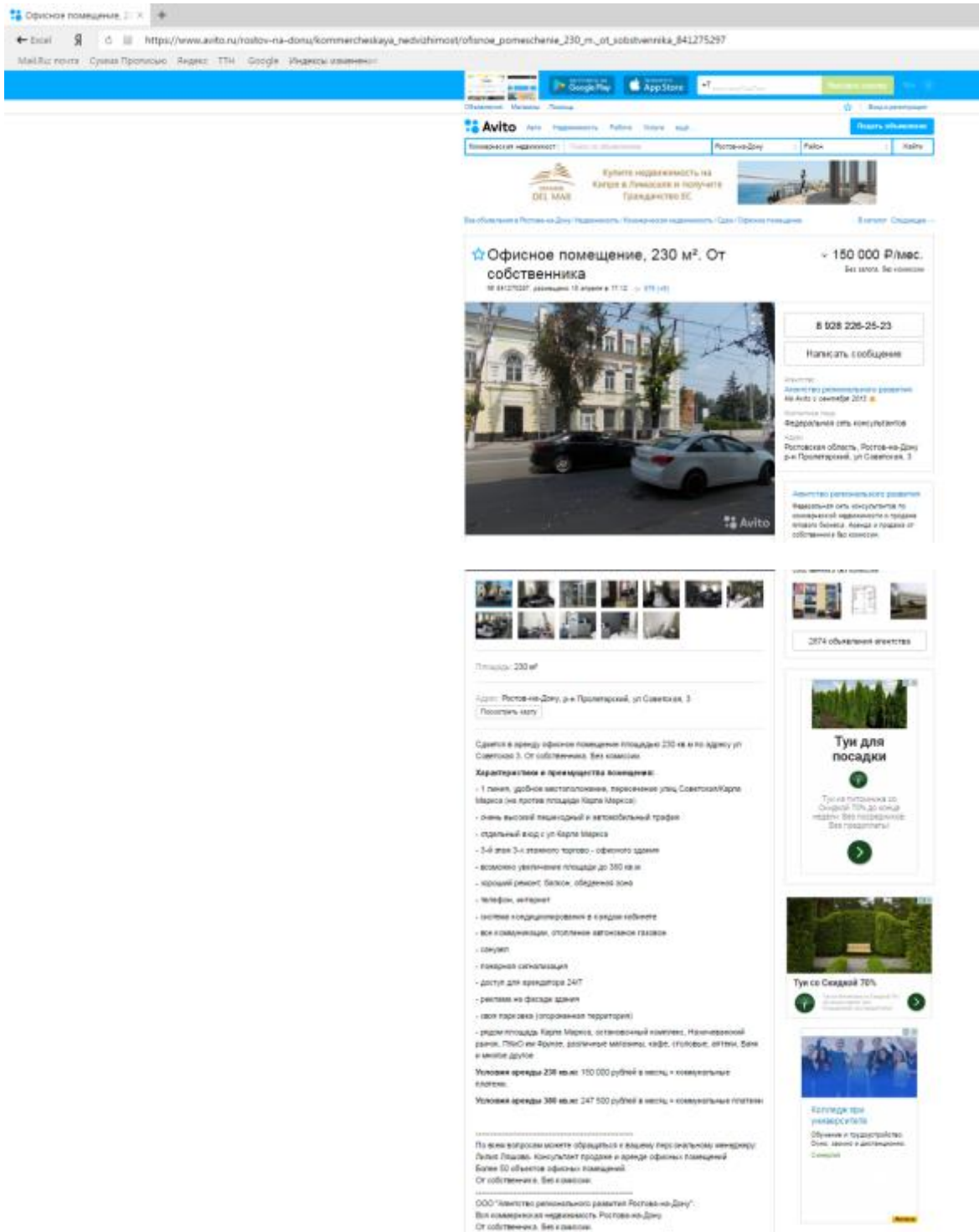
Контактное лицо: Алексей Курочкин

Адрес: Московская область, Пушкино, Рабочий ул. д.1

Площадь: 288 м²

Адрес: Московская область, Пушкино, Рабочий ул. д.1

Пот №188036 Без комиссии от Собственника! Аренда помещения пл. 288 м2 под производство, склад, теплый склад, Пушкино Ярославское шоссе в складском комплексе. Сдаю в аренду объект производственного здания площадью 288 м2. Капитальное строение с отоплением. Высота потолков 7,8 м. Один выданный восток. Хорошая проходимость 2 тонны. Есть электрика, канализация, ТЭС, ХВС. Бульдозерная техника, проточный режим. В день не работают: затраты на электричество, коммунальный фонд, эксплуатационные расходы. Контакт: Алексей Курочкин, доб. 118, ЛОТ №188036



Офисное помещение, 230 м². От собственника

150 000 Р/мес. Без налога, без комиссии

В 828 226-25-23

Написать о сообществе

Площадь: 230 м²

Адрес: Ростов-на-Дону, р-н Пролетарский, ул Советская, 3

Сделка в аренду офисное помещение площадью 230 кв м на адресу ул Советская 3. От собственника. Без комиссии

Характеристики и преимущества помещения:

- 1 этаж, доброе местоположение, парковочная улица Советская/Карла Маркса (напротив площади Карла Маркса)
- очень высокий пешеходный и автомобильный трафик
- отличный вход с ул. Карла Маркса
- 3-й этаж 3-х этажного торгового - офисного здания
- возможно увеличение площади до 350 кв м
- хороший ремонт, балконы, объединенная зона
- телефон, интернет
- система кондиционирования в каждом кабинете
- все коммуникации, отопление автономно газовое
- санузел
- полная сантехника
- доступ для инвалидов 24/7
- ресторан на фасаде здания
- своя парковка (открытая территория)
- рядом площадь Карла Маркса, оживленный комплекс, Набережный рынок, ПКиО им Фрунзе, различные Магазины, кафе, столовые, аптеки, Банк и многое другое

Условия аренды 230 кв м: 150 000 рублей в месяц + коммунальные платежи.

Условия аренды 350 кв м: 247 500 рублей в месяц + коммунальные платежи.

По всем вопросам можете обратиться к нашему персональному менеджеру Денису Павлову, консультант продажи и аренды офисных помещений более 10 объектов офисных помещений. От собственника. Без комиссии.

ООО "Агентство реального развития Ростов-на-Дону". Все коммерческие недвижимости Ростов-на-Дону. От собственника. Без комиссии.


Аренда пл. 1500 м2 под склад

https://www.avito.ru/elektrougl/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pl_1500_m2_pod_sklad_teplyy_sklad_ofis_1078871888

Коммерческая недвижимость | ЭлектрОУГ | Поиск по объявлениям | Электроугли | Найти

Аренда оптового склада | Аренда склада 1500 м² в Подольске | Аренда помещений под производство

★ Аренда пл. 1500 м2 под склад, теплый склад, офис
№ 1078871888, размещено 24 июня в 14:57 • 203 (42)



+ 562 500 ₽ в месяц
 9 495 \$ в месяц
 8 239 € в месяц
 в месяц за м² 375 ₽
 6 \$
 5 €
 в год 6 750 000 ₽
 113 940 \$
 98 863 €
 в год за м² 4 500 ₽
 76 \$
 66 €

Агент-Недвижимость
Компания имеет лицензию № 5002 года является специализированным агентством по продаже и аренде коммерческой недвижимости в Москве

Площадь: 1500 м²

Адрес: Московская область, Электроугли, Троицкая ул, д.4
[Посмотреть карту](#)

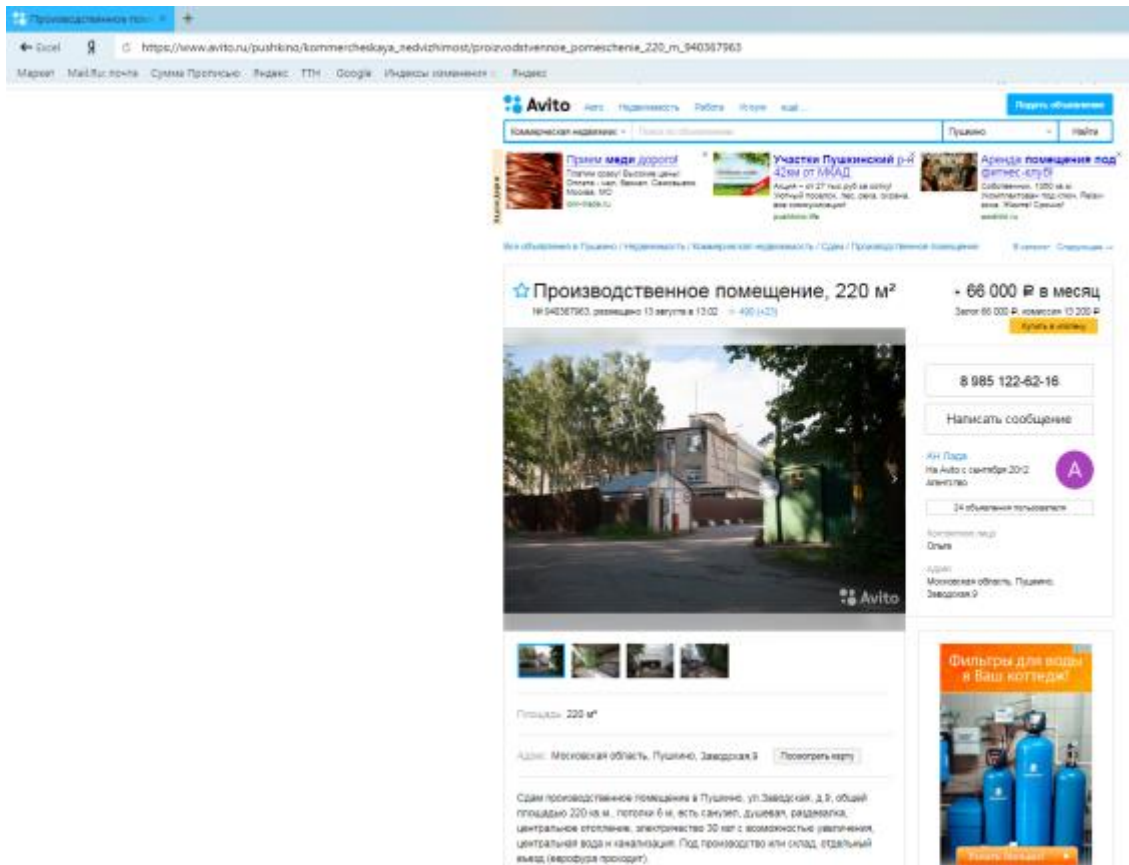
Лот №118028 Без Комиссии от Собственников! Аренда помещений пл. 1500 м2 под склад, теплый склад, офис и склад Электроугли Горьковское шоссе в складском комплексе. Предлагаются в аренду склад 1500 кв.м. Складской комплекс. Строения из "сандвич-панелей". Высота потолков 12 м. Лоты бетонные с антивывальным покрытием. Нагрузка 6 тонн на кв.м. Оптимальное соотношение цена/качество в районе. Оперативный поиск. Ворота автоматические секционные с электроприводом, 3 x 3 м с доклевелперам и дощеллерам (количество обсуждается). Ворота с отметки 0.00 – выезд для вилочных погрузчиков с тарой из здания с внутренним пандусом. Отопление (от собственных котельных) регулируемое на расчетную температуру. Пригодная вентиляция. Пожарная сигнализация и оповещение о пожаре. Автоматическая спринклерная система пожаротушения. В цену включено: затраты на электричество, коммунальные расходы, уборка, эксплуатационные расходы. Контактное лицо: Олег Юрьевич, доб. 216, ЛОТ №118028

Коммерческая недвижимость в Москве и Московской
2772 объявления агентства

Участок + Газ + Свет
= 990 тыс. руб.
ЗАСРОНИРОВАТЬ!
EREMEEVO LIFE

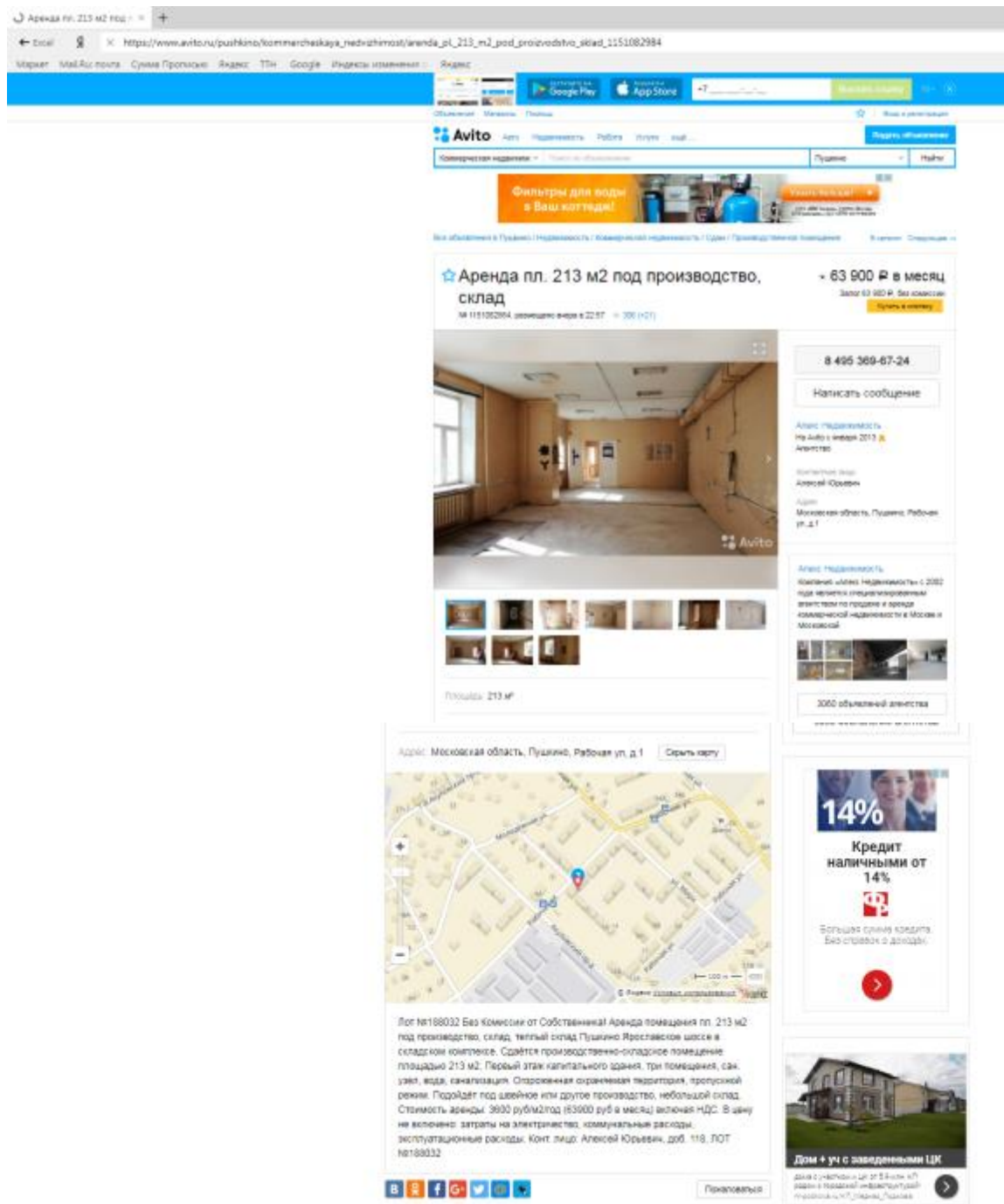
Объекты-аналоги, использованные для расчета нежилых помещений пром. назначения в рамках доходного подхода

Объект аналог № 1



https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_220_m_940367963

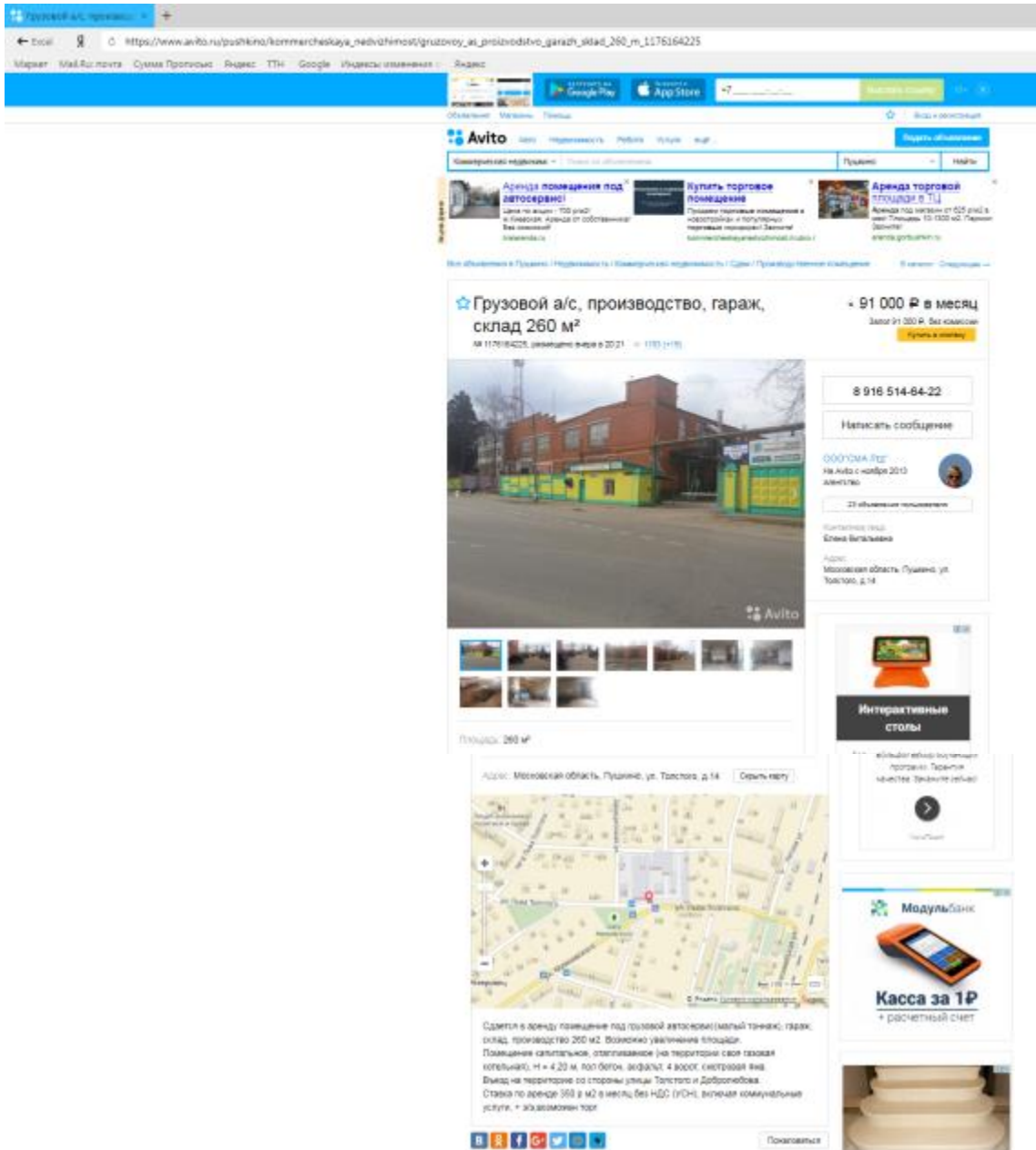
Объект аналог № 2



The screenshot shows a web browser displaying an Avito advertisement. The URL is https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pl_213_m2_pod_proizvodstvo_sklad_1151082984. The ad title is "Аренда пл. 213 м2 под производство, склад" with a price of "63 900 Р в месяц". The ad includes a main photo of an empty industrial space, a map of the location in Pushkino, and a detailed description of the premises. The description mentions a 213 m² area, three rooms, and various utilities. The contact person is listed as Alexey Kuryev. There are also side banners for a 14% credit offer and a house for sale.

https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pl_213_m2_pod_proizvodstvo_sklad_1151082984

Объект аналог № 3



Грузовой а/с, производство, гараж, склад 260 м²

91 000 Р в месяц
Залог от 200 Р. Без комиссии

8 916 514-84-22

Написать сообщение

ООО «АГРО-БИМ»
На Avito с ноября 2013
ID: 1176164225

23 объявления пользователем

Контактное лицо:
Елена Васильева

Адрес:
Московская область, Пушкино, ул. Толстого, д.14

Площадь: 260 м²

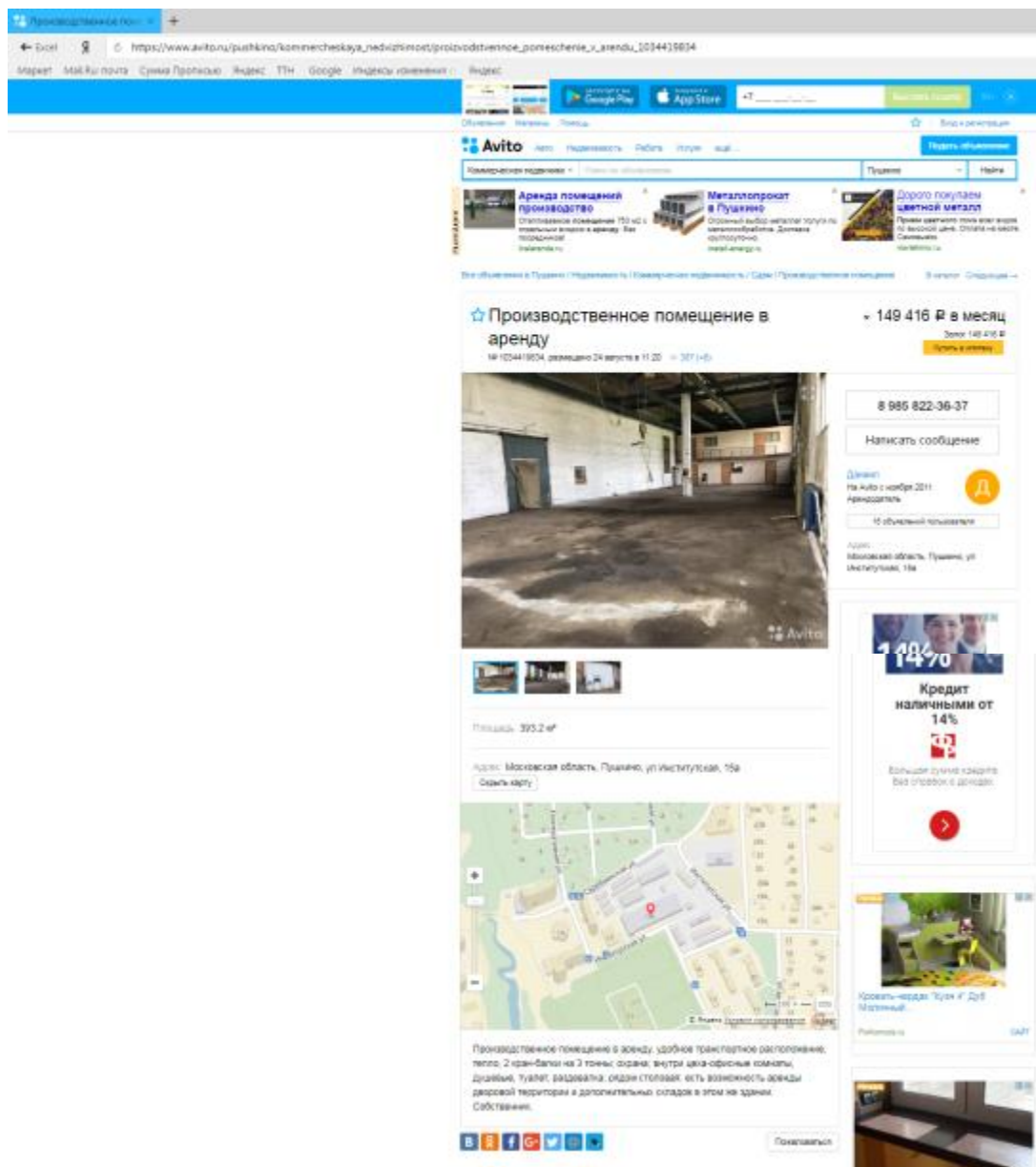
Адрес: Московская область, Пушкино, ул. Толстого, д.14

Сделка в аренду: помещение под грузовой автосклад (малый трюк), гараж, склад, производство 260 м². Возможно увеличение площади. Помещение капитальное, отапливаемое (на территории своя газовая котельная), н = 4,20 м, пол бетон, высота 4 восток, с/строения выв. Выход на территорию со стороны улицы Толстого и Добролюбова. Ставка по аренде 360 р/м2 в месяц без НДС (ЕОС), включает коммунальные услуги, + э/энергия за год

Показывать

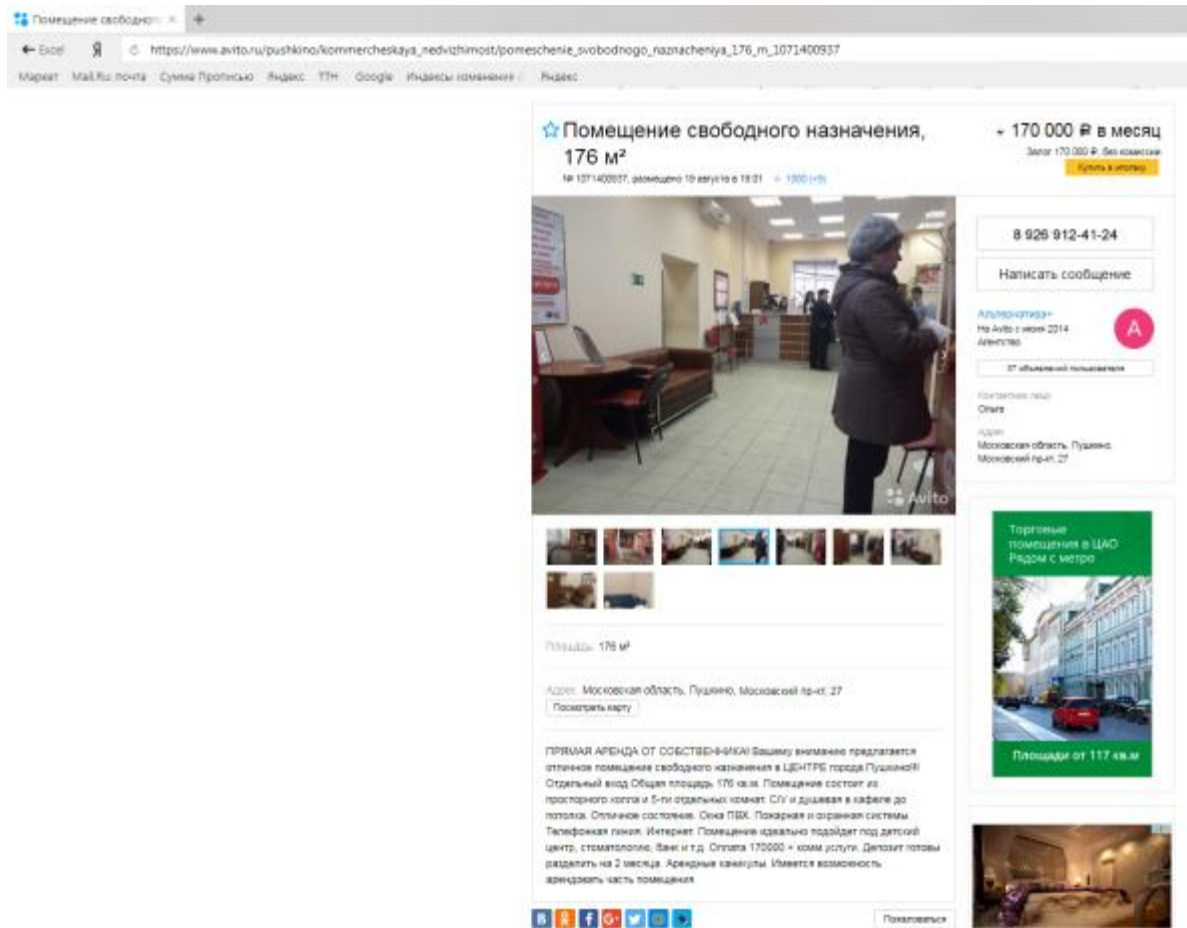
https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/gruzovoy_as_proizvodstvo_garazh_sklad_260_m_1176164225

Объект аналог № 4



https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_v_arendu_1034419834

Доступные оценщику рыночные данные об объектах-аналогах – помещения административного назначения в рамках доходного подхода



Помещение свободного назначения, 176 м²

№ 1271400937, размещено 10 августа в 18:31 • 1200 руб.

~ 170 000 ₽ в месяц
Залог 170 000 ₽. Без комиссии
[Купить в ипотеку](#)

8 926 912-41-24
Написать сообщение

Агентство
На Avito с июля 2014
Агентство
27 обычных пользователей

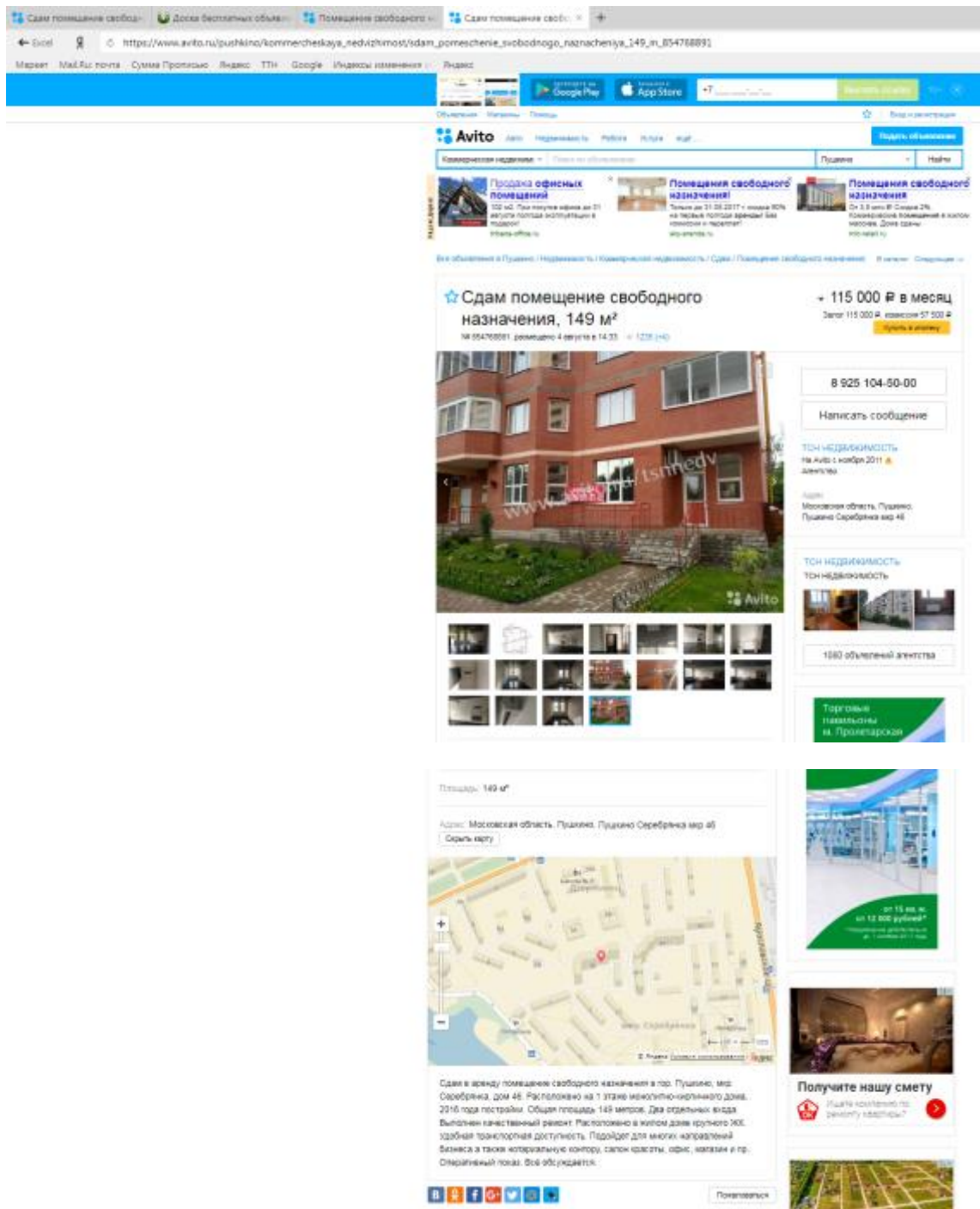
Контактное лицо:
Ольга
Адрес:
Московская область, Пушкино, Московский пр-кт, 27

Площадь: 176 м²
Адрес: Московская область, Пушкино, Московский пр-кт, 27
[Посмотреть карту](#)

ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА! Вашему вниманию предлагается отличное помещение свободного назначения в ЦЕНТРЕ города Пушкино!! Отдельный вход. Общая площадь: 176 кв.м. Помещение состоит из просторного холла и 5-ти отдельных комнат: С/У и душевая в кафеле до потолка. Отопленное состояние. Сетка ПВХ. Пожарная и охранная системы. Телефонная линия. Интернет. Помещение идеально подойдет под детский центр, стоматологич. кабин и т.д. Ступень 170000 - комм услуги. Делится потоки разделить на 2 месяца. Арендные каникулы. Имеется возможность арендовать часть помещения!

Похожее

Торговые помещения в ЦАО Рядом с метро
Площади от 117 кв.м



The screenshot shows a web browser window with the Avito website. The main listing is for a free-purpose room for rent in Pushkino, Moscow region. The listing includes a large photo of the building, a grid of smaller photos showing the interior, and a map of the location. The text of the listing is as follows:

Сдам помещение свободного назначения, 149 м²
 № 054768081 домово-4 августа в 14.33 · 1231 (40)

+ 115 000 ₽ в месяц
 Залог: 115 000 ₽, комиссия: 57 500 ₽
[Позвонить агенту](#)

8 925 104-50-00
 Написать сообщение

ТСН НЕДВИЖИМОСТЬ
 На Avito с ноября 2011
 Агентства

Адрес: Московская область, Пушкино, Пушкино Серебрянка мкр 48

ТСН НЕДВИЖИМОСТЬ
 ТСН НЕДВИЖИМОСТЬ

1880 объектов агентства

Торговые павильоны и Промышленный

Площадь: 149 м²

Адрес: Московская область, Пушкино, Пушкино Серебрянка мкр 48
[Скачать карту](#)

Сдам в аренду помещение свободного назначения в г.о. Пушкино, мкр. Серебрянка, дом 48. Расположено на 1 этаже многоэтажного здания, 2016 года постройки. Общая площадь - 149 м.кв. Два отдельных входа. Выполнен качественный ремонт. Расположено в котловане жилого ЖК, удобная транспортная доступность. Подходит для многих направлений бизнеса а также торговую контору, салон красоты, офис, кафе/бар и пр. Оперативный показ. Все обсуждается.

Получите нашу смету
 (Укажите количество кв. метров)

Свою торговое помеще...

http://reality.dmir.ru/rent/torgovoe-pomeshchenie-pushkino-ulica-turgeneva-149533269/


Market Mail.ru Почта Сумма Прогнозы Яндекс ТП Google Яндекс.Изменения Яндекс

Realty.dmir.ru
недвижимость в аренду

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ: ВРОЖАИ АРЕНДА СЕРВИС ЦЕНЫ СРЕДСТАВА СОБЕСТВ СОБЕСТВ ЮРИСТ

Новости | Услуги | Услуги по оценке | Услуги по оценке в аренду

Свою торговое помеще, Пушкино, улица Тургенева, 5 [показать на карте](#)



1 400 руб./кв.метр
площадь: 1 кв.м.
этажи: 1 этаж из 2х
длительный срок

[показать на карте](#) [показать на карте](#)

проездное место, дорога в РД, станция метро, парковка, торговый центр, охраняемая территория, 1 этаж 17 помещений для аренды и услуг, чистый дворик, парковка для такси и работы автомобилей, центр города, доступность метро, интернет, консьерж для парковки, отличный сервис, современная мебель.

- коммерческая недвижимость: **137 м²** общая площадь, **1** этаж
- площадь по плану: **118 м²** общая площадь, **30** помещений, **3,5** м.этажи, **АВ** тип строения, **8** этаж
- длительный срок аренды
- аренда/аренда
- центральное отопление
- круглосуточная охрана территории, нет охраны в здании
- качественная отделка

Реквизиты: Имя: Илья
Результат: 24.08.2022

Создать или обновить объявление на Zillow.ru

+7 (916) 347-90-40

Пополнить баланс объявлений

[написать сообщение](#)

СООБЩЕНИЕ ПО ЭТОМУ ОБЪЯВЛЕНИЮ

Имя: Илья
+7 (916) 347-90-40

Имя: Илья
Имя: Илья
Имя: Илья

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

Тема:

Спецпредложения

Москва и область

[Туризм](#) | [Недвижимость](#) | [Коммерция](#)

Ресторан в ЖК "Славянский Сити"

Большой зал для банкета, официанты, удобный вход в здание, отличное обслуживание, уютная атмосфера

От метро Раховское
Тел.: +7 (916) 347-90-40

[Посмотреть все предложения](#)

Своя офис в Пушкино

https://pushkino.oan.ru/rent/commercial/159626729/

Market Mail.ru Почта Сумма Прогнозы Яндекс ТП Google Яндекс.Изменения Яндекс

Недвижимость в Пушкино | Коммерция | Аренда офиса в Пушкино | метро SDR

[Изменить услуги](#) [Партнерство на площадке](#)

офис

Московская область, Пушкинский район, Пушкино, ул. Добрыляева [Показать на карте](#)

69 978 руб. в месяц
7 346 руб. за кв.м в год, комиссия 30% для агента 30%

[Создать или обновить объявление](#)

+7 926 481-01-91 [Без комиссии](#)

Пополнить баланс объявлений на Zillow.ru

Предметы: 1 мес.
Тип аренды: аренда
Срок аренды: длительный

Объект

Площадь: 187 м²
Этаж: 2 из 2
Площадь: нежилая
Отопление: офисное отопление
Напольное покрытие: паркет
Доступ: свободный
Парковка: бесплатная
Этаж/этажи: 18-000 руб./мес.

О здании

Тип здания: административное здание
Рисков: с сейсмозащитой
Классификация: действующий
Вентиляция: естественная
Диспетчер: централизованный
Система кондиционирования: сплит-система

Инфраструктура

- Интернет
- видеонаблюдение
- видеонаблюдение
- охрана
- вентиляция
- кондиционирование
- лифт
- охранная сигнализация
- охранная сигнализация

СЧЕТНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ НА ЗАКАЗ РАВНО С К/Д СТАНДАРТНОГО К/Д ЛИНЕЙНОГО ОТ СТАНЦИИ ПРОЕЗДНАЯ ДОРОГА С БОЛЬШИМ ПОТОКОМ НАХОДИТСЯ 2 ЭТАЖ В ЗДАНИИ С ОТДЕЛЬНЫМИ ВХОДАМИ И МЕСТАМИ ДЛЯ РЕКЛАМНОГО ПОСТАВКИ ВОЛШЕБНЫЕ КОМНАТЫ И САМОУСЛУЖИВАНИЕ В НОВОМ РЕМОНТЕ. ПОЛНОСТЬЮ ЗАОБОРУЩЕНА КОМФОРТНОЙ СОВРЕМЕННОЙ ОБОРУДОВАНИЕ. ОФИС С ОТДЕЛЬНЫМ ВХОДОМ, КОМНАТЫ СВЕТОМ, НОВЫЙ РАБОЧИЙ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ КОРИДОР С ОТДЕЛЬНЫМ ВХОДОМ ВО ВСЕ КОМНАТЫ, ДОБРОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ, УДОБНАЯ РАБОЧАЯ ОБСТАНОВКА, ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 187 КВ.МЕТРОВ.

7 346 руб. за кв.м в год, комиссия 30% для агента 30%

[Создать или обновить объявление](#)

+7 926 481-01-91 [Без комиссии](#)

Пополнить баланс объявлений на Zillow.ru

Предметы: 1 мес.
Тип аренды: аренда
Срок аренды: длительный

Объект

Площадь: 187 м²
Этаж: 2 из 2
Площадь: нежилая
Отопление: офисное отопление
Напольное покрытие: паркет
Доступ: свободный
Парковка: бесплатная
Этаж/этажи: 18-000 руб./мес.


О здании

Тип здания: административное здание
Рисков: с сейсмозащитой
Классификация: действующий
Вентиляция: естественная
Диспетчер: централизованный
Система кондиционирования: сплит-система


Инфраструктура

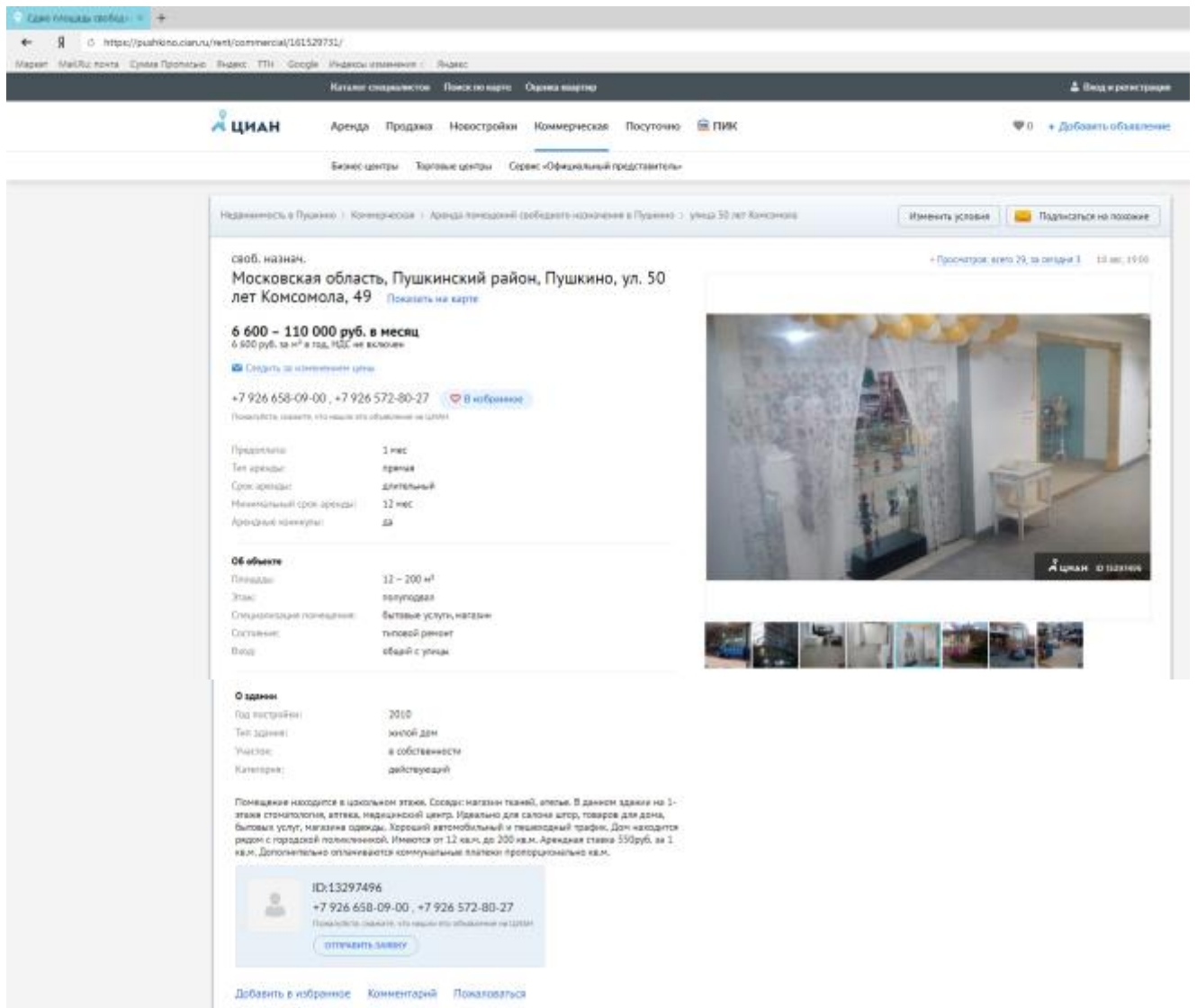
- Интернет
- видеонаблюдение
- видеонаблюдение
- охрана
- вентиляция
- кондиционирование
- лифт
- охранная сигнализация
- охранная сигнализация

СЧЕТНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ НА ЗАКАЗ РАВНО С К/Д СТАНДАРТНОГО К/Д ЛИНЕЙНОГО ОТ СТАНЦИИ ПРОЕЗДНАЯ ДОРОГА С БОЛЬШИМ ПОТОКОМ НАХОДИТСЯ 2 ЭТАЖ В ЗДАНИИ С ОТДЕЛЬНЫМИ ВХОДАМИ И МЕСТАМИ ДЛЯ РЕКЛАМНОГО ПОСТАВКИ ВОЛШЕБНЫЕ КОМНАТЫ И САМОУСЛУЖИВАНИЕ В НОВОМ РЕМОНТЕ. ПОЛНОСТЬЮ ЗАОБОРУЩЕНА КОМФОРТНОЙ СОВРЕМЕННОЙ ОБОРУДОВАНИЕ. ОФИС С ОТДЕЛЬНЫМ ВХОДОМ, КОМНАТЫ СВЕТОМ, НОВЫЙ РАБОЧИЙ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ КОРИДОР С ОТДЕЛЬНЫМ ВХОДОМ ВО ВСЕ КОМНАТЫ, ДОБРОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ, УДОБНАЯ РАБОЧАЯ ОБСТАНОВКА, ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 187 КВ.МЕТРОВ.



ЦИАН ID 29165





Сделка по продаже свободной территории

https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/161520751/

Мартин | Мейл: [email] | Служба поддержки | Яндекс | ТТН | Google | Яндекс.Статистика | Яндекс

Каталог недвижимости | Поиск по карте | Оценка стоимости | Вход и регистрация

ЦИАН | Аренда | Продажа | Новостройки | Коммерческая | Посуточно | ПИК

Бизнес-центры | Торговые центры | Сервис «Официальный представитель»

Недвижимость в Пушкино | Коммерческая | Аренда помещений (свободная территория в Пушкино) | улица 50 лет Комсомола

Изменить условия | Подписаться на похожие

Просмотр: всего 29, за сегодня 1 | 10 мес, 15:50

своб. назнач.
Московская область, Пушкинский район, Пушкино, ул. 50 лет Комсомола, 49 | Показать на карте

6 600 – 110 000 руб. в месяц
6 600 руб. за м² в год, НДС не включен

Связаться за изменением цены

+7 926 658-09-00, +7 926 572-80-27 | В избранное

Попытка связаться, что написать объявление не удалось

Продолжение:	1 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный
Минимальный срок аренды:	12 мес
Арендный контракт:	да

Об объекте

Площадь:	12 – 200 м²
Этаж:	полуподвал
Специализация помещения:	бытовые услуги, магазин
Состояние:	типовой ремонт
Вход:	объезд с улицы

О здании

Год постройки:	2010
Тип здания:	жилой дом
Участок:	в собственности
Категория:	действующий

Помещение находится в цокольном этаже. Соседи: магазин тканей, аптека. В данном здании на 1-этаже стоматология, аптека, медицинский центр. Идеально для салона швей, товаров для дома, бытовых услуг, магазина одежды. Хороший автомобильный и пешеходный трафик. Дом находится рядом с городской поликлиникой. Имеются от 12 км. до 200 км. Арендная ставка 350руб. за 1 кв.м. Дополнительно оплачиваются коммунальные платежи пропорционально кв.м.

ID: 13297496
+7 926 658-09-00, +7 926 572-80-27
Попытка связаться, что написать объявление не удалось
отменить заявку

Добавить в избранное | Комментарий | Показать фото

Аренда помещений (300) | <https://pushkino.dan.ru/rent/коммерция/13993758/>

Маркет: Mail.ru почта | Служба Пресс-релизы | Яндекс | Т5 | Google | Яндекс.Избранное | Яндекс

Всегда актуальности | Поиск по карте | Поиск по карте

ЦИАН | Аренда | Продажа | Новостройки | Коммерческая | Посуточно | ПИК

Бизнес-центры | Торговые центры | Сервис «Общественный представитель»

Недвижимость в Пушкино | Коммерческая | Аренда помещений (рабочего назначения) в Пушкино | Новая Деревня мкр. | Институтская улица | [Изменить условия](#) | [Подписаться на похожие](#)

своб. назначение
Московская область, Пушкинский район, Пушкино, Новая Деревня мкр, Институтская ул., 11 [Показать на карте](#)

40 000 руб. в месяц
в 000 руб. за м² в год, включая операционные расходы, комиссия АОО

[Создать за понравившимся объявлением](#)

[Позвонить по телефону](#) | [Избранное](#)


Объемный комплекс	40 000 руб.
Площадь	1 кв.м.
Тип здания	трехэтажное
Срок аренды	длительный
Плановый срок аренды	6 мес.
Кредитная история	да

Объекты	50 м ²
Этаж	1 из 3
Высота потолков	2,00 м.
Помещение	свободно
Специализация помещения	любое
Состояние	типовый ремонт
Материал	улучшенный из дерева
Канализационный стояк	1
Электрическая мощность	15 кВт
Функциональный адрес	предоставляется

Объем здания	2000
Тип здания	железобетон
Участок	в собственности
Категория	действующий


Произошло сдвиг на земельном участке. По какой-то причине этот объект не готов к сдаче в аренду с другим владельцем.

Сдается помещение свободного назначения. 1 этаж высотного жилого дома со своим входом. Хороший пешеходный трафик. Под рукой вся деятельность магазинов, салонов, кафе и т.д. Евро-ремонт, сушка, 4 изоляционных стеклопакета, отличный свет. Отличные коммуникации, удобный подъезд и парковка. Также доступны любые корпоративные услуги офиса: печать, сканирование, салют, кролика, подарков, фитнес-центр и др. Сдается на длительный срок. Оперативный показ.

 **А.Д.С. Недвижимость (ООО)**
+7 936 573-62-60, +7 917 904-20-20
[Позвонить по телефону](#) | [Изменить условия](#)

[Добавить в избранное](#) | [Каналы в соцсетях](#) | [Пожаловаться](#)
[Экспорт](#) | [Поделись](#) | [Рассказать](#)

карта | планировки | всевозможные варианты



Сдам помещение своб... +

https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhnost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_596_m_884189274

Коммерческая недвижимость / Пушкino / Поиск / Найти

ЛУЧШИЙ МАЛОЭТАЖНЫЙ КОМПЛЕКС МОСКВЫ ART RESIDENCE

Все объявления в Пушкino / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Помещение свободного назначения / 8 фото / Скрыть


Сдам помещение свободного назначения, 596 м² + 238 400 ₽ в месяц без залога

№ 884189274, размещено 10 августа в 02:01 · 1316 (14)

8 495 363-55-05

Коммерческая недвижимость, Агентства

История: Московская область, Пушкino, Центральная ул.




Площадь: 596 м²

Адрес: Московская область, Пушкino, Центральная ул. [Посмотреть карту](#)

км-0015953, Московская область, от МКАД 18 км, Ярославское шоссе, г. Пушкino, ул. Центральная, Помещение общей площадью 596 кв.м расположено на 2-м этаже Торгового Центра. На 1-м этаже располагается супермаркет Желтой массы, 2 отдельных входа с улиц, грузовой подъездом. Удобный подъезд, парковка. Планировка - свободная, хороший ремонт, электроснабжение - 15 кВт. Вокзал в пешей доступности от 300 кв.м

Тинькофф Банк
Кредитная карта Тинькофф Platinum
✓ До 300 000 ₽
✓ Ставка от 15%
✓ Вернуть до 30%
✓ Решение за 2 минуты
Оформить за 5 мин.



Сдам помещение своб... +

https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhnost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_170_3_kv_m_1172406554

Коммерческая недвижимость / Пушкino / Поиск / Найти

АВРОФИТ Добра пожаловать на борту!

Все объявления в Пушкino / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Помещение свободного назначения / 8 фото / Скрыть

Сдам помещение свободного назначения 170.3 кв. м + 85 000 ₽ в месяц без залога


№ 1172406554, размещено 04 мая в 08:37 · 191 (13)

8 916 346-05-16

Написать сообщение

История: № 1172406554, размещено 04 мая 2019, Коммерческая, 2 объявления опубликовано

Адрес: Московская область, Пушкino, Московский пр-кт, 57 этаж 4



Площадь: 170 м²

Адрес: Московская область, Пушкino, Московский пр-кт, 57 этаж 4 [Посмотреть карту](#)

Сдам помещение 170.3 кв.м свободного назначения на цокольном этаже жилого дома. Помещение под кафе, магазин, офис. Подходит для фитнес клубов и спортивных секций. Хороший ремонт (уличные панорамы, высокие потолки и окна. Высокий человеческий рост собственников, жилая застройка торговые центры. Коммунальные платежи отдельно. Парк

«Мизль» Российские сети IFL в России

Сдаю торговое помещение, Пушкино, улица Тургенева, 5

1 400 руб./кв.метр

площадь: 1 кв.м.
этажи: 1/2 этаж
длительный срок

проходится мимо дома в ЖК "Славянский квартал" много торговых точек, парковка, 1 этаж 17 метровый двор, для входа в здание 7м двор. Лоджия со столешницей, туалет, ванная, центр города, доступная парковка, интернет, газовая плита, кондиционер, охранная сигнализация, видеонаблюдение.

- расположен по адресу: 127 м² общая площадь, 1 этаж
- расположен по адресу: 113 м² общая площадь, 30 этажность, 3,5 м высота, 140 кв м (снаружи), 8 этаж
- удобный доступ
- ремонт/отделка
- центральное отопление
- внутренняя вентиляция
- нет лифта и пандуса
- установка кондиционера

Результаты: По России: 24.08.2017

Свяжитесь со специалистом по телефону

+7 (916) 347-90-40

Получите консультацию

Специализация по стране/область: По России: +7 (916) 347-90-40

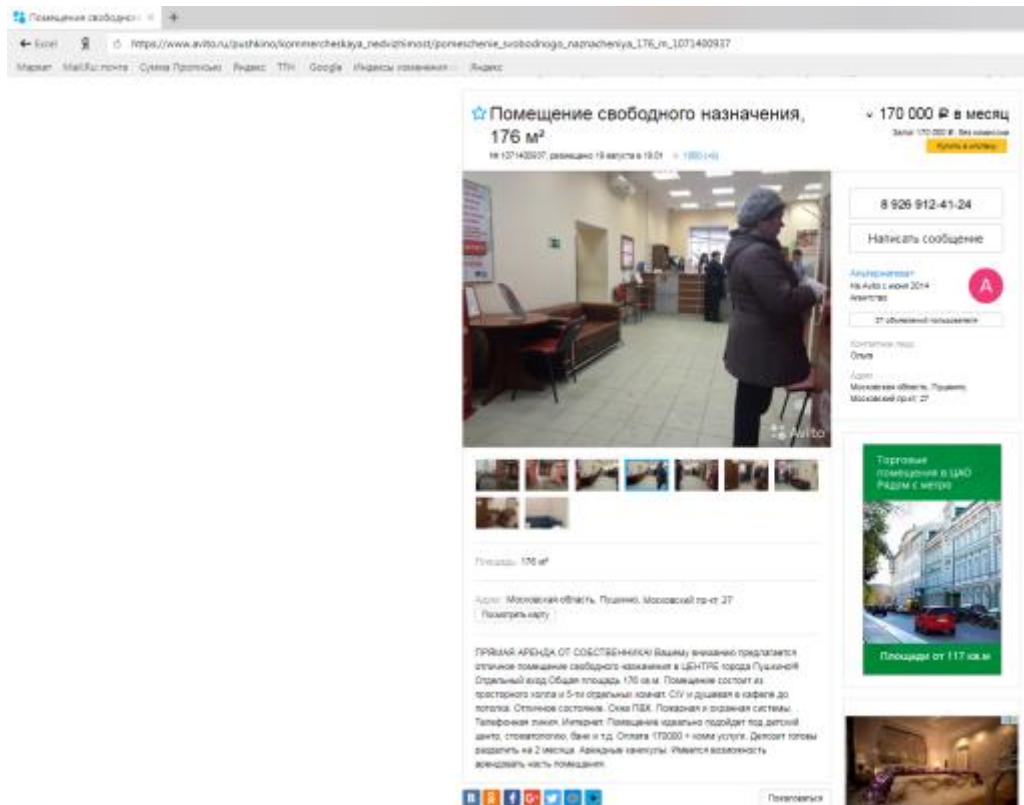
Специализация по региону/область: Москва и область

Специализация по типу недвижимости: Коммерческая

Ресторан в ЖК "Славянский квартал" Большой торговый центр, офисы, складские помещения для размещения СБД. От метро Пушкино. Тел.: +7(916) 347-90-40

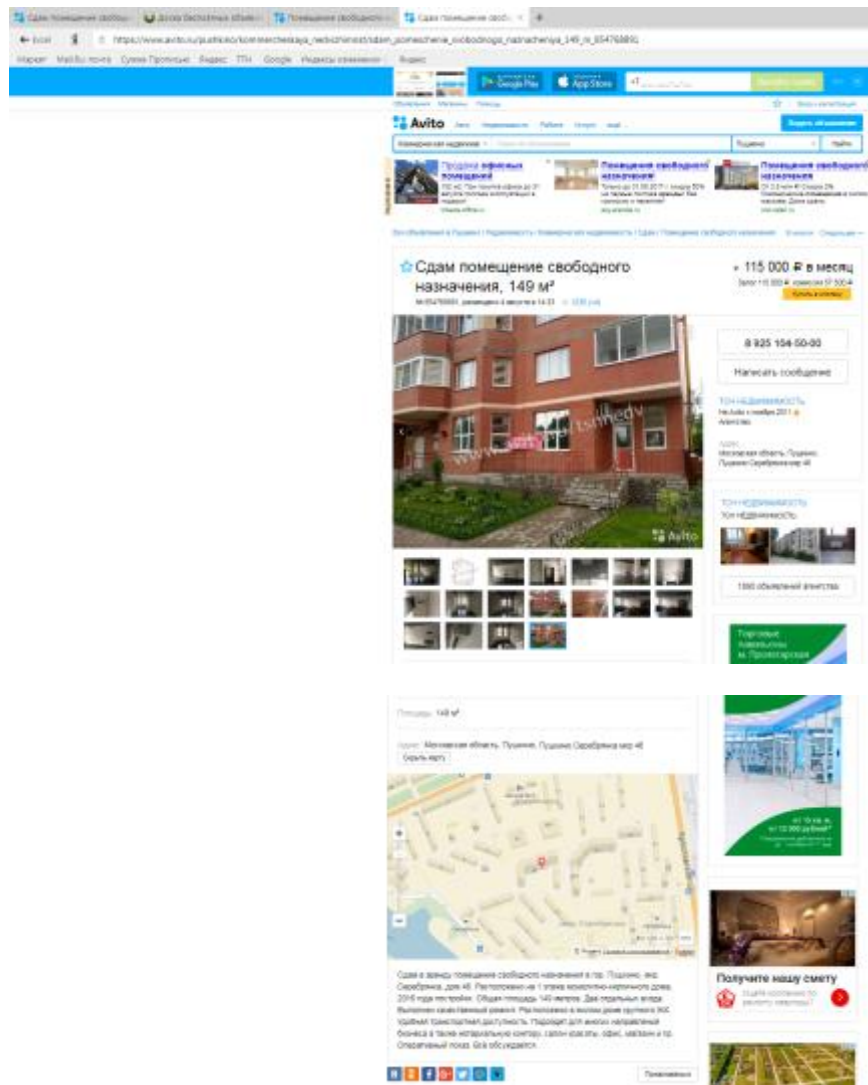
Объекты-аналоги, использованные для расчета (нежилые помещений админ. назначения) в рамках доходного подхода

Объект аналог № 1



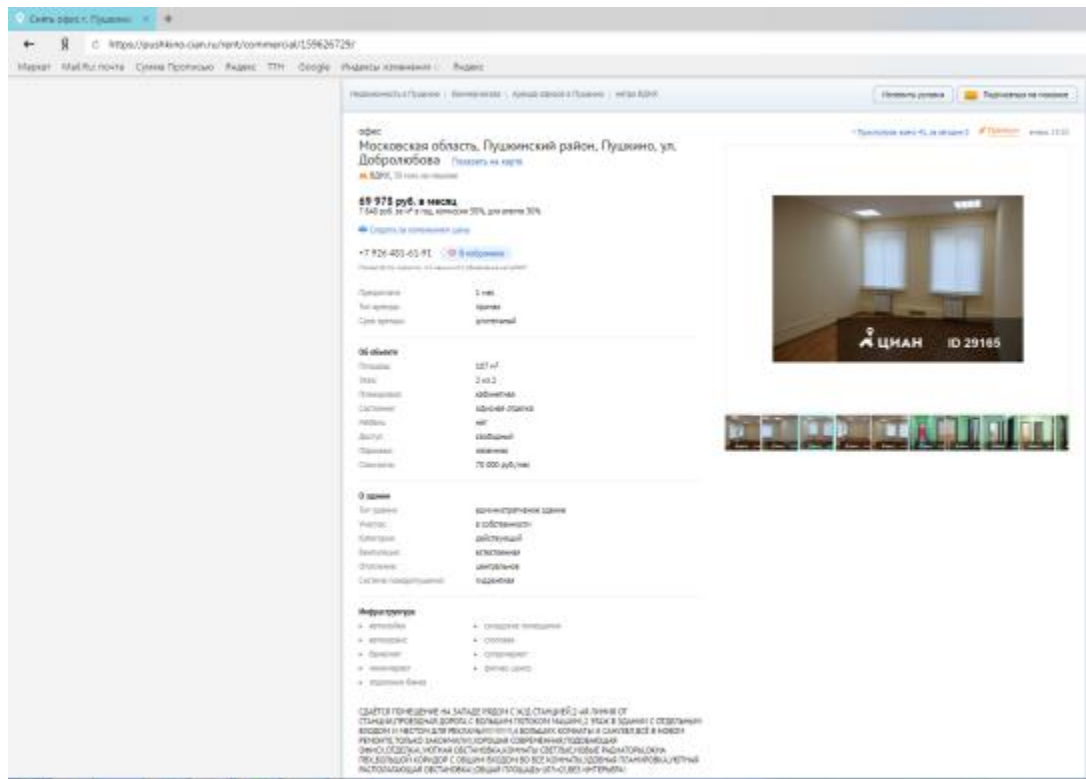
https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_176_m_1071400937

Объект аналог № 2



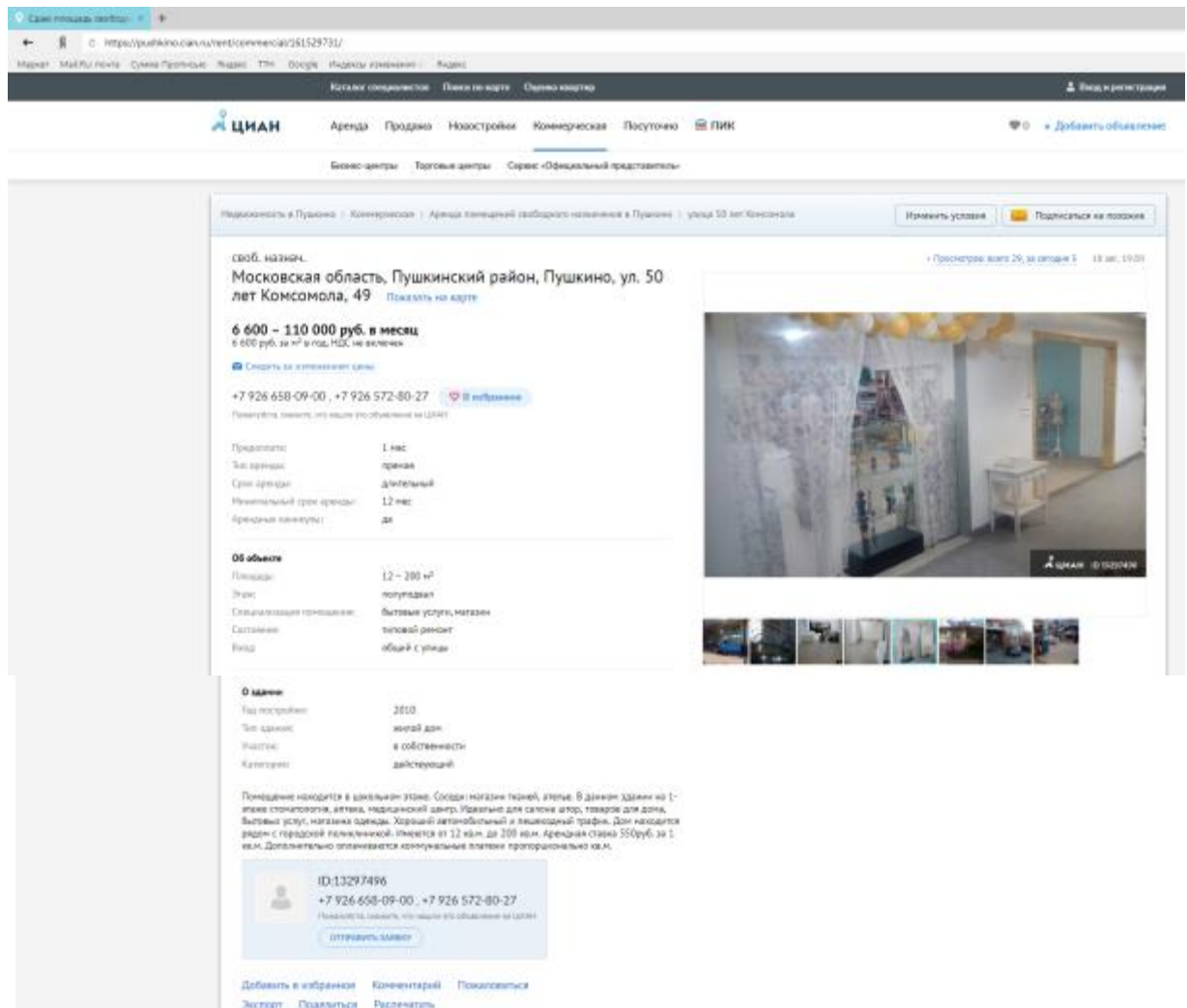
https://www.avito.ru/pushkino/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_149_m_854768891

Объект аналог № 3



<https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/159626729/>

Объект аналог № 4



Сделка по продаже объектов

https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/161529731/

Мобильный поиск

Введите условия поиска

Вход и регистрация

ЦИАН

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Посуточно ПИК

Бизнес-центры Торговые центры Сервис «Официальный представитель»

Подать заявку в Пушкino - Коммерческая - Аренда помещений различного назначения в Пушкino - улица 50 лет Комсомола

Изменить условия Подписаться на похожие

Просмотреть фото 26, за 10 дней 18 авг, 19:03

своб. на значит.

Московская область, Пушкинский район, Пушкино, ул. 50 лет Комсомола, 49 [Показать на карте](#)

6 600 – 110 000 руб. в месяц
в 600 руб. за м² в год НДС, не включая

[Ссылка на историю цен](#)

+7 926 658-09-00, +7 926 572-80-27 [В избранное](#)

Помогите нам стать еще лучше: это объявление на CIAN

Предлагает:	1 мес.
Тип аренды:	аренда
Срок аренды:	длительный
Минимальный срок аренды:	12 мес.
Арбитражная юрисдикция:	да

Об объекте

Площадь:	12 – 280 м ²
Этаж:	полуподвал
Специализация помещения:	бытовые услуги, магазин
Состояние:	тщательный ремонт
Вид:	обычн с улицы

Об здании

Год постройки:	2010
Тип здания:	интер-дом
Участок:	в собственности
Категория:	действующий

Помещение находится в отдельном этаже. Соседи: магазин тканей, аптека. В здании здания на 1-м этаже стоматология, аптека, медицинский центр. Удобство для салона штур, товаров для дома, бытовых услуг, магазина одежды. Хороший автомобильный и пешеходный трафик. Дом находится рядом с городской поликлиникой. Имеется от 12 км. до 200 км. Арендная ставка 550руб. за 1 кв.м. Дополнительно оплачиваются коммунальные платежи пропорционально кв.м.

ID:13297496
+7 926 658-09-00, +7 926 572-80-27
[Помогите нам стать еще лучше: это объявление на CIAN](#)
[Отправить заявку](#)

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)
[Экспорт](#) [Поделиться](#) [Распечатать](#)

<https://pushkino.cian.ru/rent/commercial/161529731/>

Объекты-аналоги, использованные для расчета стоимости сдачи металлолома

Выход: металлолом (ру.)

Market Mail.ru Поиск Служба Подписок Яндекс ТП Google Яндекс.Избранное Яндекс

Удалось заключить договоры на поставку лома металла с самыми большими металлообработками в области цехами. В свою очередь, мы можем демонтировать и вывезти любые объемы металлолома с Вашей территории. Так что если Вам необходимо экстренно избавиться от лома, обращайтесь к нам.

Прайс-лист черный металлолом

цены за тону на площадке "Глаучермит"

Вид лома	Засор стандарт	Состав лома	Цена за тону	Масса, тоны	Итого, рублей
3А	9%	Габаритный стальной кусковой лом и отходы, очищенное от вредных примесей	9200 р.	<input type="text" value="0"/>	-
3А	8%	Негабаритный стальной кусковой лом и отходы	9000 р.	<input type="text" value="1"/>	9000
12А	6%	Стальные листовые, полосовые, сортовые отходы, кровля, трубы, литейный лом, бытовой лом	8900 р.	<input type="text" value="0"/>	-
12А1	25%	Автомобильный и бытовой лом, литейный лом	8000 р.	<input type="text" value="0"/>	-
12АС	7%	Оцинкованный лом	8500 р.	<input type="text" value="0"/>	-
13А	7%	Проволока и изделия на нее	7000 р.	<input type="text" value="0"/>	-
16А	5%	Стальная стружка	8100 р.	<input type="text" value="0"/>	-
17А	5%	Габаритный чугунный лом	8500 р.	<input type="text" value="0"/>	-
22А	5%	Негабаритный чугунный лом	8100 р.	<input type="text" value="0"/>	-
			Итого: 9000 руб.		

Пункт приема металла

http://punkt-priema-metalla.ru/besplatnyy-vyvoz-metalloloma/punkt-priema-metalloloma-v-pushkino-rokuraem-dorogo/

Маркет Майл/л почта Сумма Прогноз Яндекс ТН Google Яндекс компания Яндекс

ПРИЕМ ЛОМА

О КОМПАНИИ ВЫВОЗ ЦВЕТНОЙ МЕ

СКУПКА ЧЕРНОГО МЕТАЛЛА ЦЕНА ЗА КГ В ПУШКИНО

СТОИМОСТЬ ПРИЕМА ЛОМА ЧЕРНЫХ МЕТАЛЛОВ В ПУШКИНО				
Название металла	Вид	Засор	Стоимость от 2х до 4х тонн	Стоимость тонны 4х тонн
Запутались в ценах? Покажите нам, мы подскажем, и озвучим точную стоимость!				
Сталь (катаный стальной лом)	1А	0%	7950 рублей	8400 рублей
	2А	0%	7650 рублей	8000 рублей
	3А	0%	7550 рублей	8700 рублей
	4А	0%	7940 рублей	8700 рублей
	5А	0%	7900 рублей	8400 рублей
Бракеты из стальной стружки	6А	—	—	—
	7А	—	—	—
Пакеты из стальных отходов жести листовые	8А	—	—	—
	9А	—	—	—
	10А	—	—	—
Сталь (ручной стальной лом)	11А	0%	7950 рублей	8400 рублей
	12А	0%	7950 рублей	8400 рублей
	13А	0%	8800 рублей	4400 рублей
	14А	0%	8800 рублей	8400 рублей
	15А	0%	4050 рублей	3400 рублей
	16А	0%	5350 рублей	8400 рублей

Домашняя страница сайта ООО «АГРО-БИМ» с информацией о приеме металла.

ПРИЕМАМ ЗВОНИТЕ: +7(495)211-25-80

главная | о нас | прием металлолома | демонтаж | вывоз металлолома | цены | контакты

ПРИЕМ ЛОМА В ЛЮБЫХ ОБЪЕМАХ


Прайс лист "Черный Лом"

ГОСТ	Краткое описание	от 5-и тонн Цена руб/т	от 5-и тонн с вывозом Цена руб/т	Засор, %
1А	Сталь, габарит до 800х500х50мм, толщина стенки от 4мм	9000	8800	5
5А	Сталь, габарит от 800х500х50мм, толщина стенки от 4мм	9000	8700	5
12А	Сталь, не габарит, жисть, толщина стенки менее 4мм	8900	8500	6
12АС	Сталь оцинкованная	8700	8400	7
16А	Стружка стальная	6000	3500	от 10
17А	Чугун, габарит до 800х500х50мм, толщина стенки до 18мм	7000	3300	6

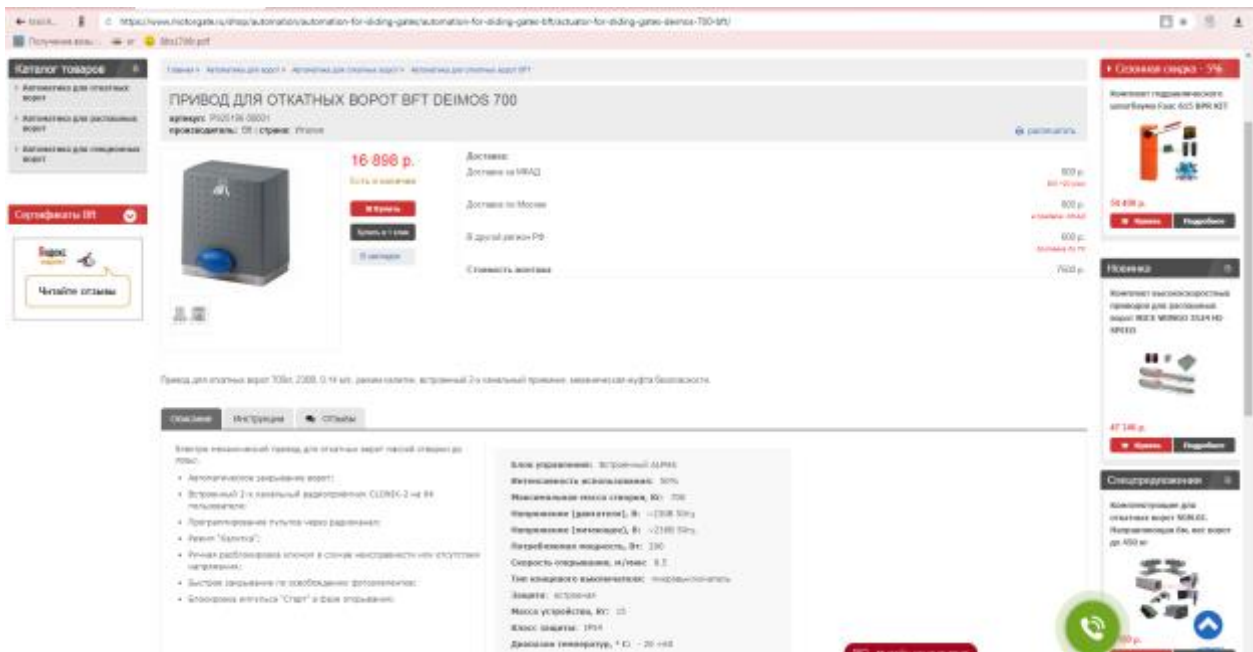
Прайс лист "Цветной Лом"

Вид лома	Краткое описание	Цена, руб/кг
Медь	Блеснилка, резинка не менее 2мм, кусок, лист	250-275
Алюминий	Кусок, электротехнический, гнущевой, лист	65-75
Латунь	Кусок	140
Нержавеющая		35-45
Бронза		140

Специальные предложения уточняйте по телефону



Объекты-аналоги, использованные для расчета шумозащитного забора



ПРИВОД ДЛЯ ОТКАТНЫХ ВОРОТ VFT DEIMOS 700
артикул: 190210100001
производитель: VFT (страна: Италия)

16 898 p.
Купить
Купить в кредит
В корзину

Доставка:
Доставка на МКАД 800 p.
Доставка по Москве 800 p.
В другой регион РФ 600 p.
Самовывоз из ТК 700 p.

Привод для откатных ворот VFT DEIMOS 700, 0.14 кВт, дистанционное управление, встроенный 2-х канальный приемник, увеличенный ресурс безопасности.

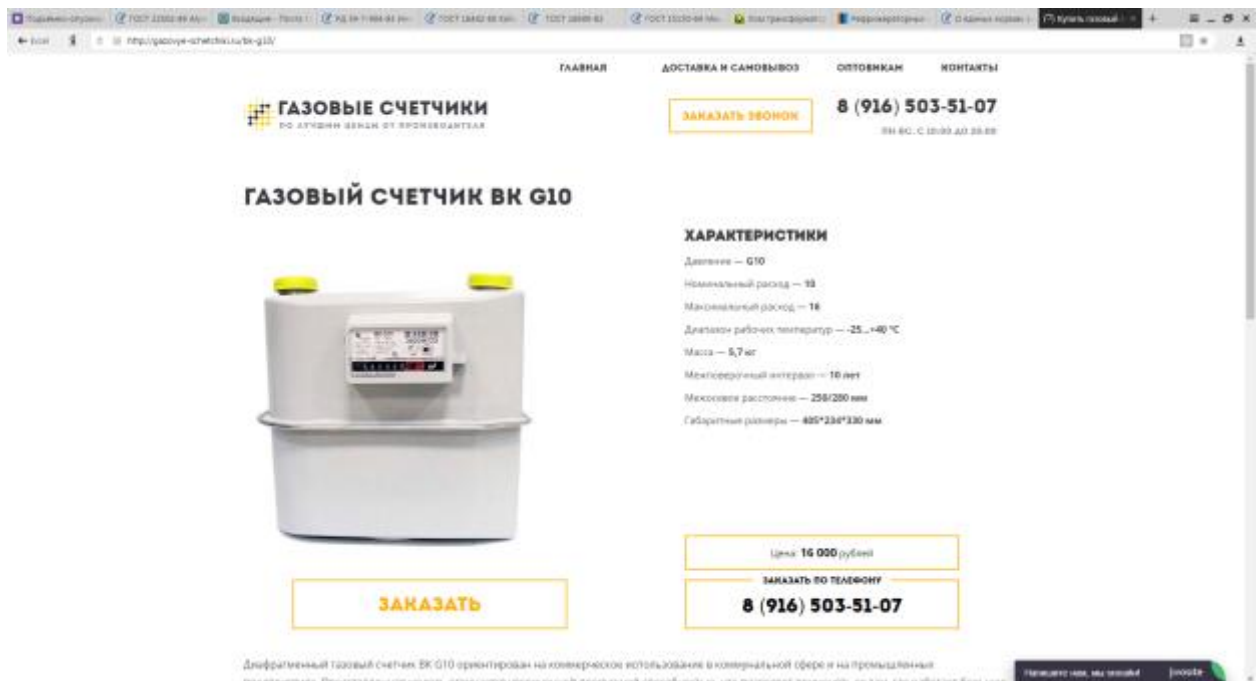
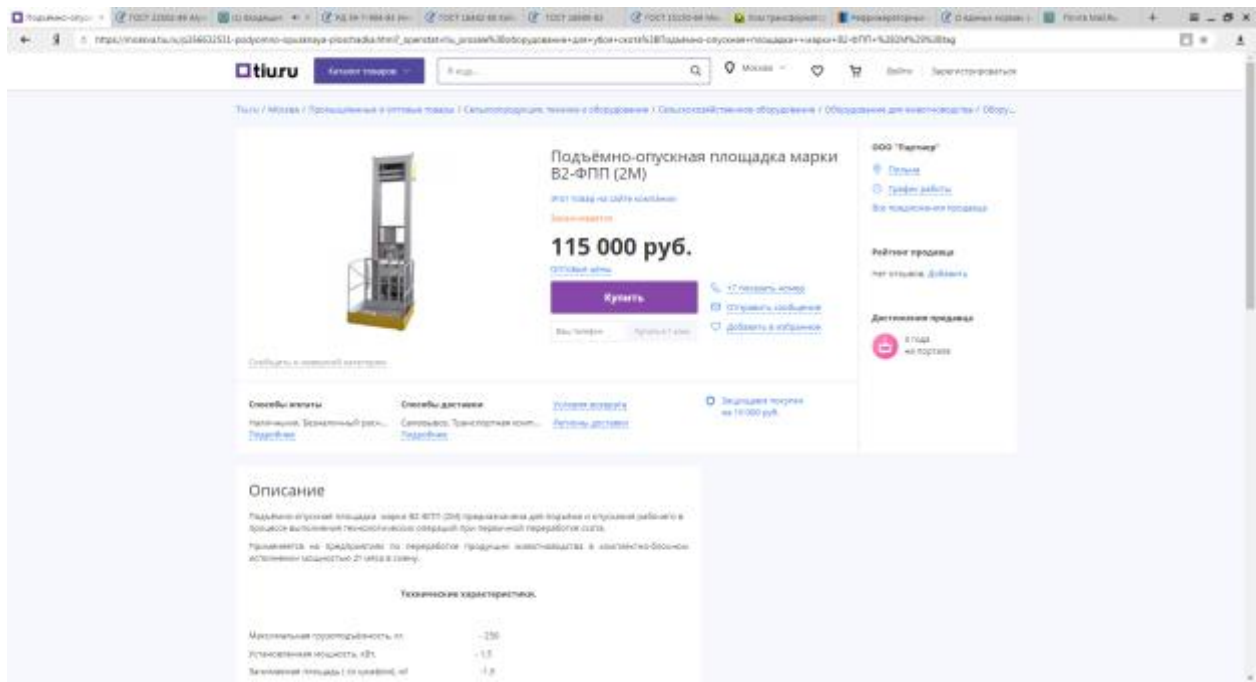
Описание | Инструкция | Отзывы

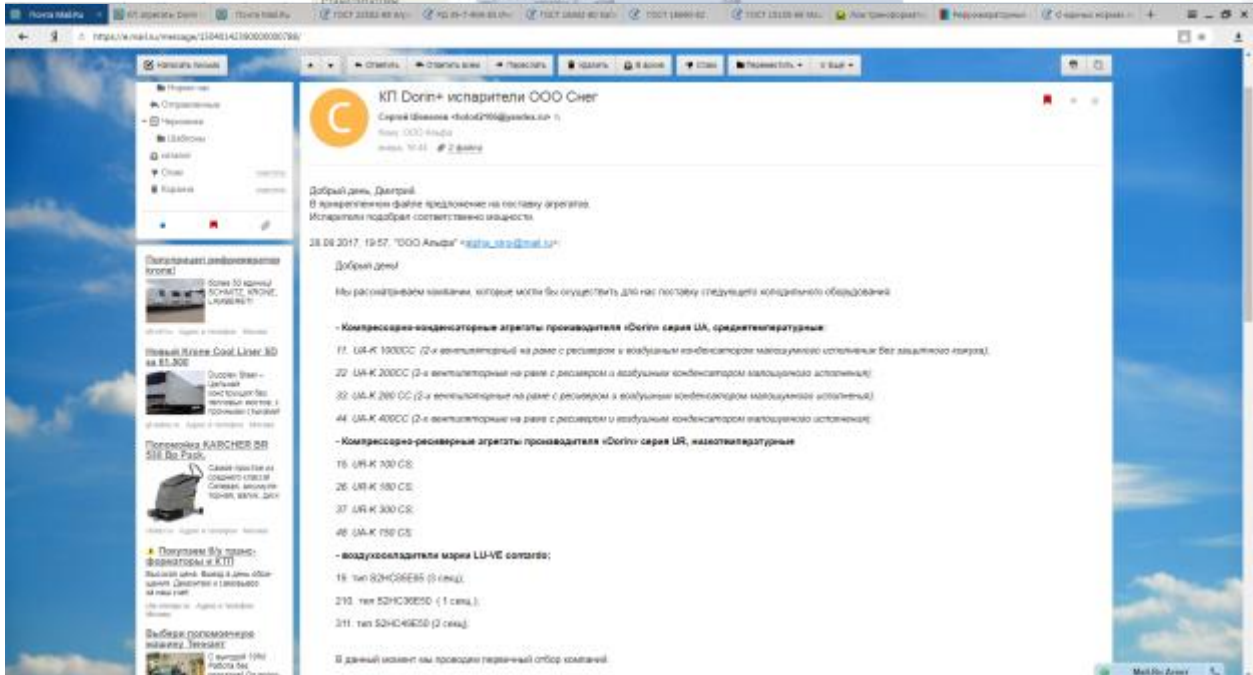
Встроенный дистанционный привод для откатных ворот имеет следующие особенности:

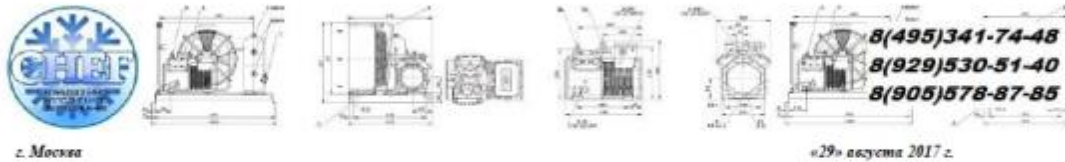
- Автоматическое закрытие ворот;
- Встроенный 2-х канальный радиоприемник CD-RXV-2 на 88 каналов;
- Программируемые пульты-передатчики;
- Режим "Безопасность";
- Уникальный рабочий алгоритм в случае неисправности или отсутствия передатчика;
- Быстрая реакция на освобождение дорожного полотна;
- Функция возврата "Старт" в обе стороны.

Встроенный ДПРВ;
Максимальная скорость открытия: 30%;
Максимальная длина створки, мм: 220;
Максимальная нагрузка, кг: ≤ 200 кг;
Максимальная длина створки, м: ≤ 2100 мм;
Максимальная мощность, Вт: 130;
Скорость открытия, м/мин: 8.2;
Тип управления: дистанционное; беспроводное;
Защита: встроенная;
Масса устройства, кг: 25;
Класс защиты: IP34;
Диапазон температур, °C: -20 - +60

Объекты-аналоги, использованные для расчета встроенного оборудования







Коммерческое предложение

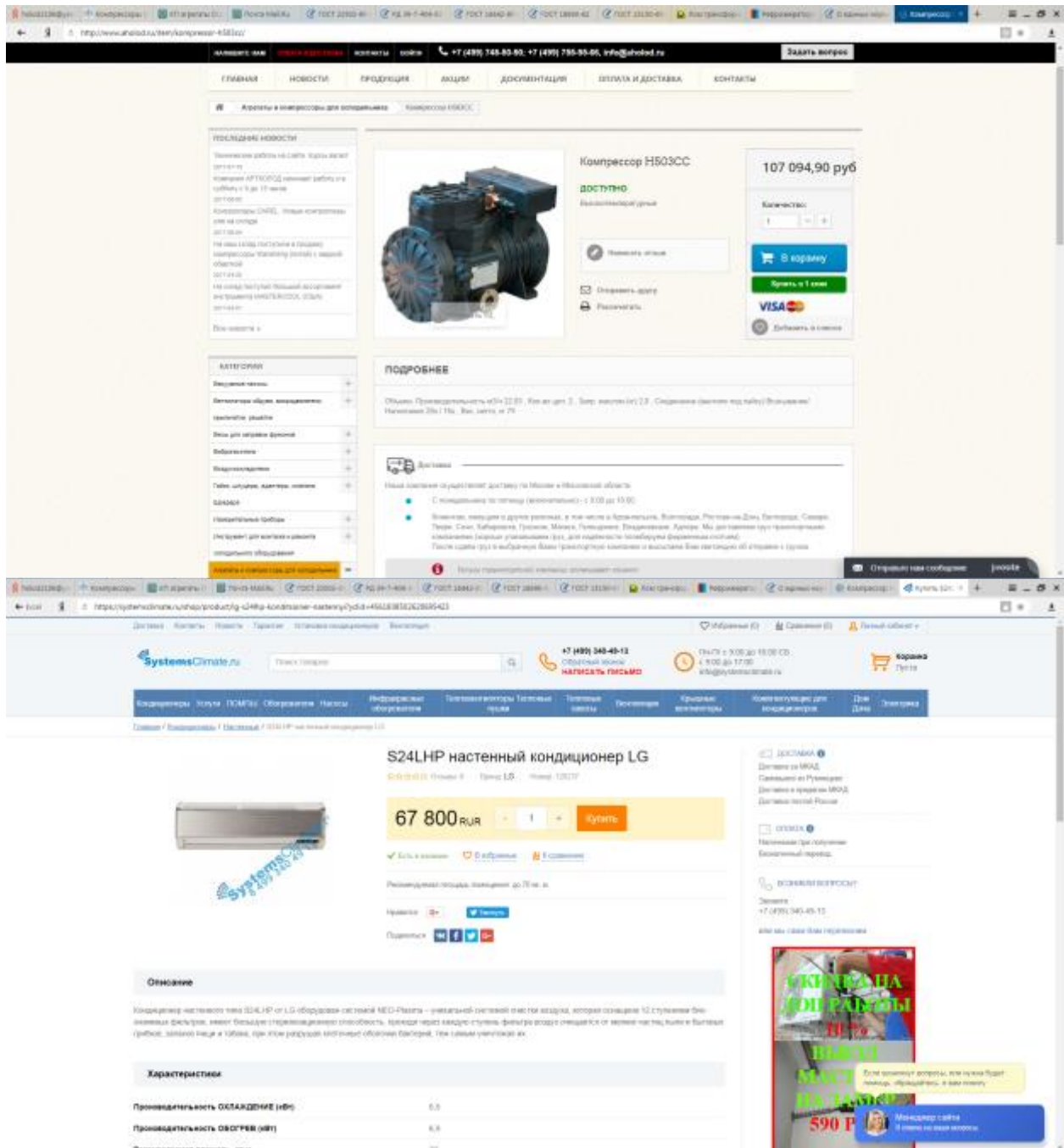
Прошу, Вас рассмотреть, наше предложение по продаже холодильного оборудования

№ п/п	Тип и марка оборудования	Кол-во	Цена за шт., руб.	Цена, руб.
1	Компрессорно-конденсаторный агрегат Dorin UAH1201CC/LH135 (UA-K 1000CC)	1 шт.	4 341,00 €	4 341,00 €
2	Компрессорно-конденсаторный агрегат Dorin UAH201CC/LH44 (UA-K 200CC)	1 шт.	2 167,00 €	2 167,00 €
3	Компрессорно-конденсаторный агрегат Dorin UAH281CC/LH64 (UA-K 280CC)	1 шт.	2 377,00 €	2 377,00 €
4	Компрессорно-конденсаторный агрегат Dorin UAH380CC/LH104 (UA-K 400CC)	1 шт.	4 208,00 €	4 208,00 €
5	Компрессорно-конденсаторный агрегат Dorin URH101CS (UR-K 100CS)	1 шт.	1 999,00 €	1 999,00 €
6	Компрессорно-конденсаторный агрегат Dorin URH181CS (UR-K 180CS)	1 шт.	2 019,00 €	2 019,00 €
7	Компрессорно-конденсаторный агрегат Dorin URH390CS (UR-K 300CS)	1 шт.	2 488,00 €	2 488,00 €
8	Компрессорно-конденсаторный агрегат Dorin URH151CS (UA-K 150CS)*	1 шт.	2 008,00 €	2 008,00 €
			ИТОГО	21 607,00 P

*конденсатор к этому агрегату LH44 - 150 евро , конденсатор предлагаю, т.к. марка агрегата указана UA-K, а это означает компрессорно-конденсаторный, если нужен именно ресиверный, то просто не считайте конденсатор.

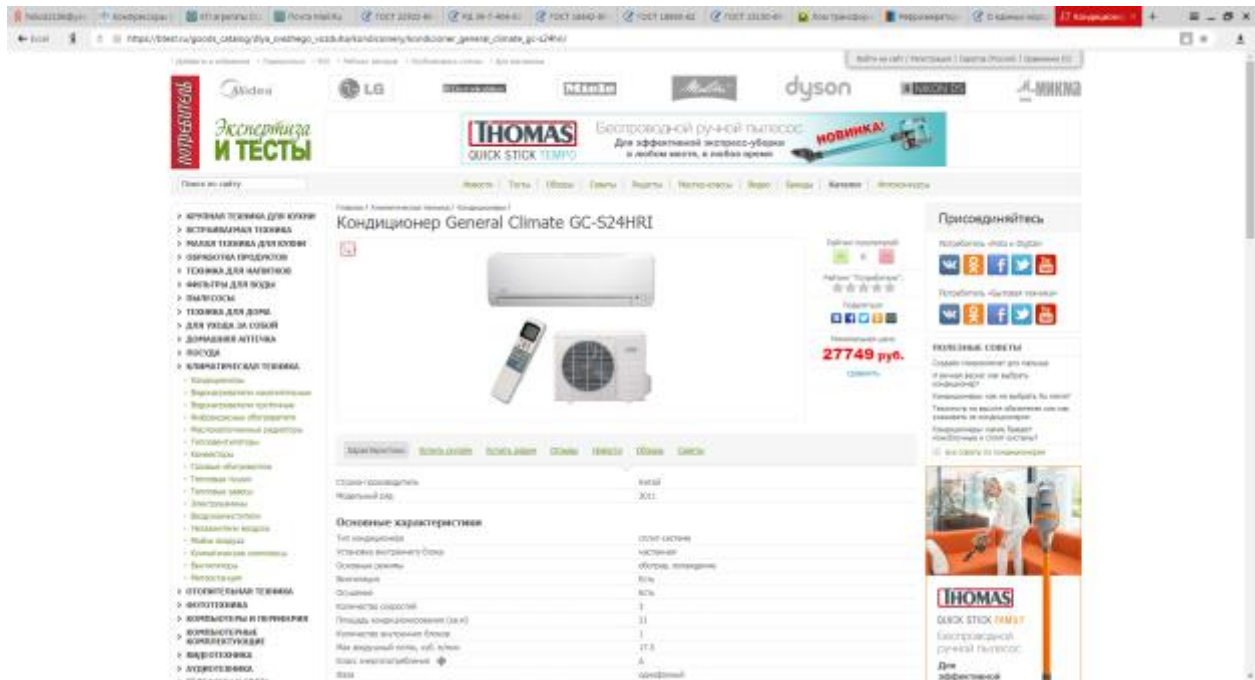
На всех агрегатах включены опции Отделитель жидкости, отделитель масла и зимний комплект.
Срок сборки агрегатов 2-3 недели.

С уважением, Сергей Изоревич 8(929)530-51-40; 8(495)341-74-48 holod2106@yandex.ru; info@meg-pho.ru



The screenshot shows the SystemsClimate.ru website. The top navigation bar includes links for 'Главная', 'Новости', 'Продукция', 'Акции', 'Документация', 'Цены и доставка', and 'Контакты'. The main content area features a product listing for a 'Компрессор H503CC' with a price of 107 094,90 руб. Below this, there is a 'Подробнее' section and a 'Доставка' section. The bottom part of the screenshot shows a product page for an 'S24LHP настенный кондиционер LG' with a price of 67 800 руб. The page includes a description, characteristics table, and a contact form.

Характеристики	
Производительность Охлаждение (кВт)	6,0
Производительность Обогрев (кВт)	6,0
Высота потолка, м/м	2,2



www.midea.ru

Экспертиза И ТЕСТЫ

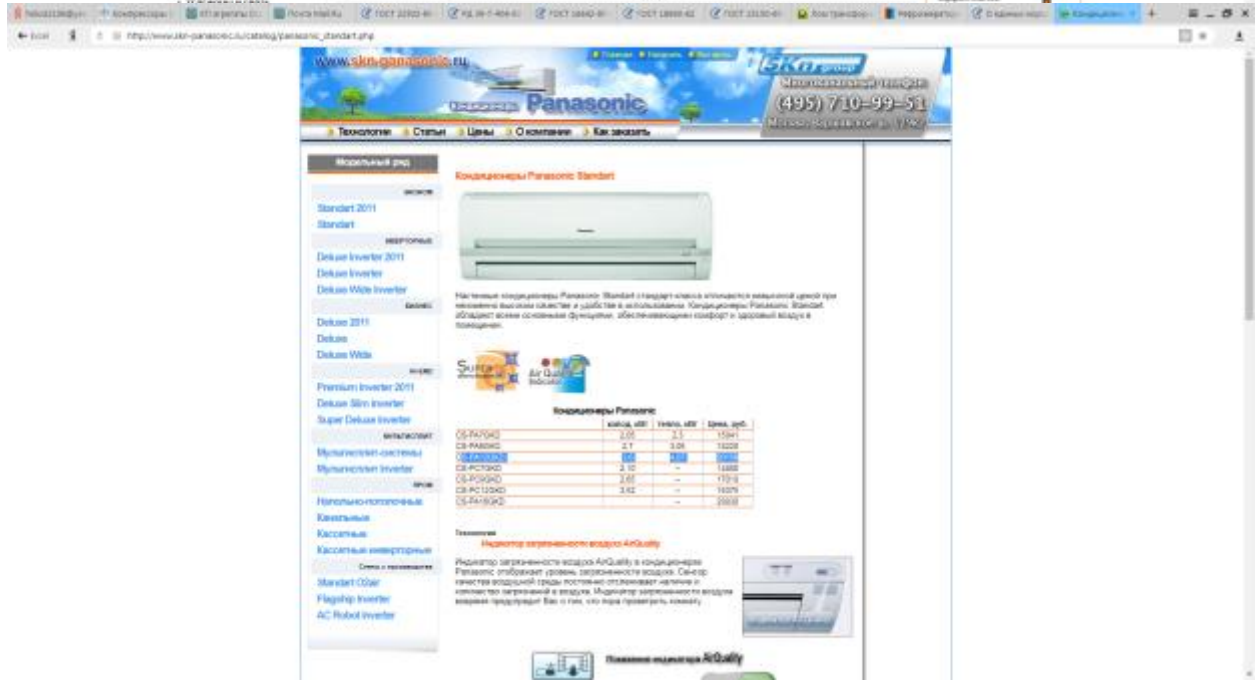
THOMAS QUICK STICK TEMP. Беспроводной ручной пылесос. Для эффективной экспресс-уборки и легкой заботы, в любой среде. НОВИНКА!

Кондиционер General Climate GC-S24HR1

27749 руб.

Оценки характеристик:

Тип инвертора	270°
Уровень влажности (до)	100%
Объемы работы	объем, мощность
Возможность	нет
Сезонность	лето
Количество скоростей	1
Площадь охлаждения (кв.м)	31
Фильтры	ультра-тонкий фильтр
Мак. потребляемая мощность	17.8
Вид управления	д. пульт
Вид	стандартный



www.panasonic.ru

Кондиционеры Panasonic Standard

Наиболее популярные модели Panasonic Standard в стандартном исполнении отличаются высокой степенью надежности, высокой мощностью и широким функционалом. Кондиционеры Panasonic Standard обладают всеми основными функциями: автоматический контроль и контроль влажности в помещении.

Модель	класс, кВт	цена, руб.
CS-R25G2	2.5	1591
CS-R35G2	3.5	1829
CS-R50G2	5.0	2169
CS-R71G2	7.1	2509
CS-R91G2	9.1	2849
CS-R125G2	12.5	3189
CS-R150G2	15.0	3529
CS-R180G2	18.0	3869
CS-R225G2	22.5	4209

Технология инверторного компрессора Inverter

Повышенная энергоэффективность

Экономия электроэнергии

Минимум шума

AC Robust Inverter



РусКотел
КОТЛЫ И КОТЛОВАНЕ ОБОРУДОВАНИЕ

Выбор по марке и модели: **ТHERMOMAX (Термакс) - ЦА - серия Тherma Them DUO 50 A**

BUDEFERUS (Буферус)
Двухконтурный котел: 01100, 01100H
Твердотопливный котел: 0001, 0111, 0111L
Газовый котел (двухконтурный): 01100C, 01100CH
Настенный газовый котел: 0101, 010101, 01010101, 0101010101
Настенный газовый котел: 011000, 011000L, 0111, 011000L

THERMOMAX (Термакс)
Двухконтурный ЦА
Настенный газовый котел ЦА
ЦА, ЦА, ЦА, ЦА
Настенный газовый котел ЦА
Среднеконтурный котел ЦА, ЦА, ЦА
Настенный газовый котел ЦА, ЦА, ЦА

BAU (Бау)
Водяной котел: 0101, 0101L
Настенный газовый котел: 0101, 0101L, 0101L
Настенный газовый котел: 0101, 0101L, 0101L
Среднеконтурный котел: 0101, 0101L, 0101L
Настенный газовый котел: 0101, 0101L, 0101L
Среднеконтурный котел: 0101, 0101L, 0101L
Настенный газовый котел: 0101, 0101L, 0101L
Среднеконтурный котел: 0101, 0101L, 0101L

PROTHERM (Протерм)
Водяной ЦА, ЦА, ЦА
Среднеконтурный котел: 0101, 0101L
Твердотопливный котел: 0101, 0101L
Электрический ЦА

Технические характеристики

Эксплуатационная мощность, кВт	40
Максимальная тепловая мощность на отепление, кВт	40
Максимальная тепловая мощность на отопление, кВт	10
Расход газа природный газ, кВт/ч	2,10 - 2,20
Расход газа пропан, кВт/ч	2,80 - 1,90
Максимальное давление системы отопления, бар	3
Максимальное давление системы отопления, бар	0,8
Максимальная высота chimney отепительной воды, °C	84
Эффективность котла КПД, %	92
Максимальная отопительная мощность, кВт	100
Степень защиты электротехники	IP 40
Диаметр дымохода, мм	100
Габариты высота в сборе в глубине, мм	600/500/300
Вес нетто, кг	40

Техническое описание настенного газового котла THERM DUO 50 A.
Настенный котел THERM DUO 50 A, DUO 50 TA, DUO 50 PTA входит в линейку Тherma - это газовые настенные котлы с клапаном аварийной остановки газа. При использовании по назначению предназначены для отапливания помещений до 40 кв. м. Для отапливания объектов с высокой теплоемкостью котел DUO можно подключить в три режима. Конструкция котла рассчитана на максимальную эффективность и соблюдение минимального уровня выбросов в воздух. Она работает очень тихо и не создает ущерба окружающей среде. Мощность котла будет больше регулируется и диапазоном около 40 - 100% и адаптируется к минимальной теплоемкости

ФОРМУЛА КЛИМАТА
проектирование и обслуживание инженерных систем

Выбор по марке и модели: **ВКР-5,0 0,75/1000**

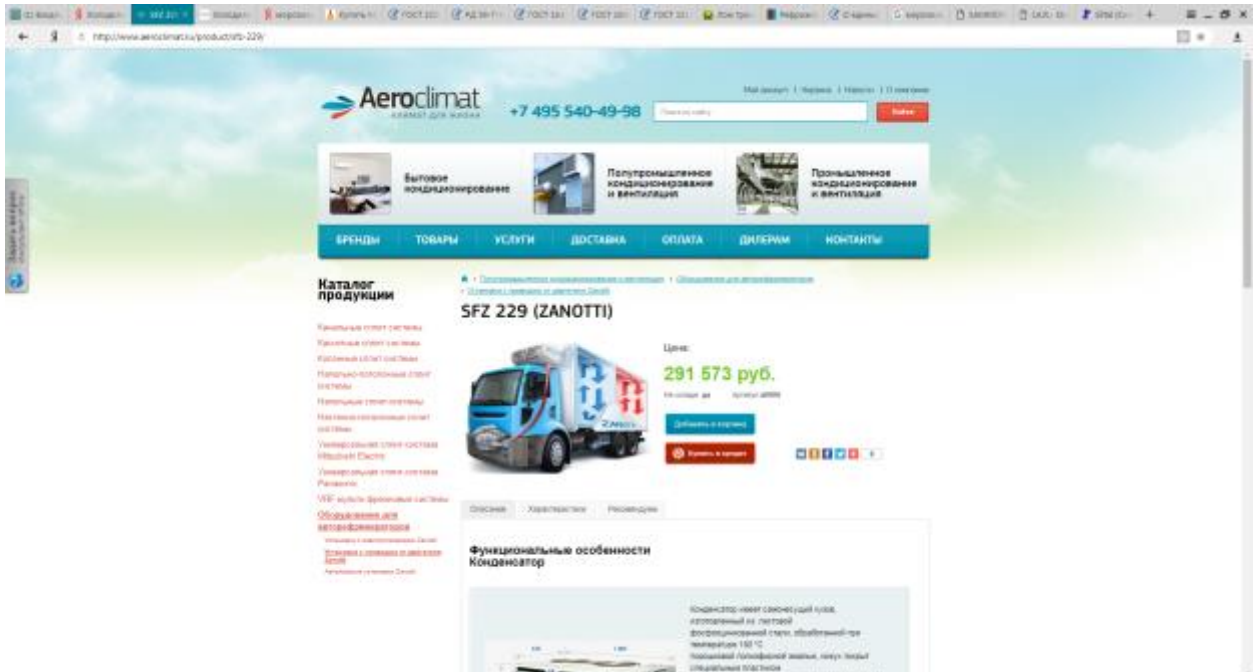
ВКР-5,0 0,75/1000

Модель: ВКР-5,0 0,75/1000
Рабочее давление: 1,0 МПа
Мощность двигателя: 0,75 кВт
Расход воздуха: 2,8-3,8 тыс. кВт/ч
Масса: 60 кг

21 360 р.

Описание
Вентилятор крышный ВКР-5,0 0,75/1000 применяется в вытяжной системе вентиляции и устанавливается на кровле производственных и общественных зданий. Может работать как в вытяжной сети, так и в режиме приточной для перемещения насыщенных теплым воздухом с температурой не выше 90 °С, содержащим твердые частицы не более 0,1 г/м³ и содержащим легкую взвесь и волокнистые материалы.

Преимущества
Источники крышные вентиляторы на кровле позволяют экономить площадь здания, корпус вентиляторов изготавливается с использованием полимерного корпуса. Встроенная защита электродвигателя. Защита от попадания осадков в вентиляционный канал.



Наименование материала	Количество
Результат	32.1 м
Размеры с учетом уклона	32.1 м
Длина вала	5.37 м
Количество	1
Количество арматуры	714 м
Площадь пола	304 м²
Объем бетона	102 м³
Количество арматуры	2
Количество бетона	10
Количество арматуры	1
Длина тротуара	4 м
Уклон кровли	9°
Высота по стенам	5.21 м
Объем бетона	4.22 м³
Тип кровли	Двухскатная
Средняя температура	2501
Объем бетона	4.52 м³
Бетонная	301
Тип кровли	Двухскатная
Бетонная	301
Тип кровли	Двухскатная
Бетонная	301

Итого: 5 182 479 руб

Цены на материалы соответствуют данным расчетом – 28,88,3017 г.

Стоимость монтажа и дополнительное оборудование 25% от стоимости конструкций.

Стоимость не включает фундамента и пола.

Срок изготовления конструкций от 2-х до 3-х месяцев с учетом подготовки МП.

Условия поставки – ЕОП (стандарт, г. Тольятти)

СВЯЗЬСКО

Ориентировочный объем бетона и арматуры на возведение фундамента, стен и пола при традиционной технологии строительства:

Бетон м. Б20 (мембранный)	21,29 м³
Бетон м. Б21.5 (стандарт)	74,06 м³
Бетон м. Б25 (стены, пол, 100 мм)	46,5 м³
Арматура А3-10	1,41 т
Арматура А3-16	1,81 т

Количество арматурных прутьев определено для традиционной технологии строительства

Для получения коммерческого предложения на холодильный склад оставьте Ваши координаты

7 646 579 RUB

Technical drawing showing architectural plans and specifications for a cold storage facility.

Приложение 3. Копии документов Исполнителя и Оценщика



SGS

Сертификат RU13/944964

Перечень сертифицируемых характеристик

A. Система управления качеством организации соответствует элементам ISO 9001: 2008

- A.1. Определена политика организации в области качества и ежегодно устанавливаются цели в области качества в соответствии с ISO 9001:2008.
- A.2. Процессы, их последовательность и взаимодействие определены.
- A.3. Ключевые показатели деятельности (КПД) определены в соответствии с картой процессов.
- A.4. Внедрена система контрольного документооборота в соответствии с ISO 9001:2008.
- A.5. Система управления качеством пересматривается, контролируется и совершенствуется руководством организации.

B. Профессионализм и квалификация персонала

- B.1. Квалификация и профессиональный опыт персонала (оценщика).

C. Использование ресурсов

- C.1. Использование информационных ресурсов.
- C.2. Определена политика организации в области использования конфиденциальной информации.
- C.3. Использование методических и процедурных ресурсов.
- C.4. Использование программного обеспечения (ПО).
- C.5. Использование инфраструктурных ресурсов.

D. Оценка и отчет об оценке

- D.1. В соответствующих случаях оценочная организация в процессе оценки и подготовки отчета об оценке должна использовать стандарты IVSC и TEGoVA.
- D.2. Процессы оценки проверяются независимым менеджером по качеству.
- D.3. Отчет об оценке проверяется независимым менеджером по качеству.
- D.4. Отчет об оценке должен соответствовать договору (заданию) на проведение оценки.

E. Непрерывное улучшение качества оказания услуг по оценке

- E.1. Проведение внутреннего аудита на постоянной основе.
- E.2. Принятие корректирующих и упреждающих мер.

F. Ориентация на потребности заказчика услуг по оценке

- F.1. Должны быть определены и соблюдаться стандарты информационного обмена с клиентами.
- F.2. Клиенту должна быть оказана поддержка, его требования должны быть удовлетворены.
- F.3. Предоставляются последующие услуги по сопровождению результатов оценки, если они требуются.
- F.4. Должна поддерживаться обратная связь с клиентом.



Настоящий документ выдан Компанией в соответствии с «Общими Положениями Услуг по Сертификации» (www.sgs.com/it/qa_and_conditions.html). Обратите внимание на условия об ограничении и освобождении от ответственности и юрисдикции. Подлинность данного документа можно проверить на сайте <http://www.sgs.com/en/Our-Certified-Clients-Clients-Directory>. Любые несанкционированные изменения, подделки, фальсификации, копирование документов для изготовления данного документа являются незаконными, и нарушители могут подвергнуться преследованию в установленном законом порядке.

Страница 2 из 2



НАЦИОНАЛЬНОЕ
РЕЙТИНГОВОЕ
АГЕНТСТВО

Свидетельство

Национальное Рейтинговое Агентство
удостоверяет, что присвоило
индивидуальный рейтинг качества
услуг оценочных компаний

ООО «Оценочная компания»



Генеральный директор
Венчаков А.С.

Дата присвоения
28.10.16

Агентство оставляет за собой право вносить изменения в текущий рейтинг компании. Актуальная информация опубликована на сайте Агентства в сети Интернет по адресу www.ra-national.ru





Ассоциация
“Региональная саморегулируемая организация
профессиональных арбитражных управляющих”

СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ

«29» января 2017г.

Выдано:

ООО «Оценочная компания»
(г. Москва)

Направление деятельности: оценочная деятельность

Запись в реестре
Ассоциации “РСОПАУ” за № 9 от « 29 » января 2017г.

Срок действия аккредитации до « 28 » января 2018г.

Президент Ассоциации “РСОПАУ”  Л. М. Сырвачева

Регистрационный № 00382

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СОЮЗ МЕНЕДЖЕРОВ И АРБИТРАЖНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ»

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
ОБ АККРЕДИТАЦИИ**

№ 114

Выдано: *Обществу с ограниченной ответственностью
«Оценочная компания»*

123001, г. Москва, ул. Малая Бронная, д. 48

на основании решения Президиума Саморегулируемой организации «Союз менеджеров и арбитражных управляющих» (протокол № 65/2016 от «29» декабря 2016 г.).

Вид оказываемых услуг: *оценочные услуги*

Директор  **В.Г. Коптев**



Регистрационный номер: № 114
Дата регистрации: «12» ноября 2016 года
Действительно: до «12» ноября 2017 года

Саморегулируемая организация «Союз менеджеров и арбитражных управляющих»
внесено Министерством Юстиции Российской Федерации
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций арбитражных управляющих
18.04.2003 г. за № 0003.

Саморегулируемая организация
«Ассоциация арбитражных управляющих «Паритет»

СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ № 09/17

«01» января 2017 г.

г. Москва

Выдано: Обществу с ограниченной ответственностью «Оценочная компания».

Юридический адрес: 123001, г. Москва, ул. Малая Бронная, д. 48

Аккредитация произведена по направлению деятельности: Оценочная деятельность.

Решение об аккредитации: (протокол № 303 от «30» декабря 2016 г.)

Срок действия аккредитации: с «01» января 2017 г. по «31» декабря 2017г.

Президент
СРО «ААУ «Паритет»

Г.В.Курин



ПОЛИС № 022-073-000282/16

страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-000282/16 от 25.08.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2011г. (в ред. от 14.09.2015г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	123001, г.Москва, ул.Малая Бронная, д.48
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	20 000 (Двадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» сентября 2016 г. по «31» августа 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 25.08.2016г.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Руководитель Дирекции комплексного страхования
на основании Доверенности №351/16 от 18.07.2016г.


(Июй М.В.)
М.п.
«25» августа 2016г.

Страхователь:
Общество с ограниченной ответственностью
«Оценочная компания»
Генеральный директор на основании Устава


(Карлов Д.В.)
М.п.
«25» августа 2016г.



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Силантьева Ксения Викторовна
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 3616 № 239606, выдан 21.07.2016г.
Отделением УФМС России по Самарской области в Кинельском районе
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 02 » ноября 2015г., регистрационный № 009685
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.
Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 22 » июля 2016 года.

Президент  С.А. Табакова

0021395 *



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@srooo.ru; http://www.srooo.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Силантьевой Ксении Викторовны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Силантьева Ксения Викторовна является членом
Общероссийской общественной организации «Российское общество
оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков «02» ноября 2015г.
за регистрационным № 009685

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 27 июля 2016 г.

Дата составления выписки «27» июля 2016г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова

ПОЛИС № 022-073-000381/16
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-000381/16 от 04.10.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 14.09.2015г.) и на основании Заявления на страхование.


СТРАХОВАТЕЛЬ:	Силантьева Ксения Викторовна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Самарская область, г. Кинель, пгт. Алексеевка, ул. Куйбышева, 1а, кв. 32
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	2 800 (Две тысячи восемьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «10» октября 2016 г. по «09» октября 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем факт причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование". 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 04.10.2016г.

Страховщик:
ООО "Абсолют Страхование"
Начальник Управления Комплексных продаж
на основании Договора №391/16 от 18.08.2016г.

М.П.
«04» октября 2016г.



Страхователь:
Силантьева Ксения Викторовна



(Силантьева К.В.)
«04» октября 2016г.



Международная
общественная организация
«Ассоциация строительных высших учебных заведений»
Учебно-методическое объединение
высших учебных заведений Российской Федерации
по образованию в области строительства

Федеральное государственное
бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

МИСИ

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
А.А-1 № 001132
Лаштева

Диплом дает право на выполнение
нового вида профессиональной деятельности
Действителен при предъявлении диплома
о среднем профессиональном или высшем образовании

Регистрационный номер
Д-367/15

в период с 13 октября 2014 г. по 30 июня 2015 г.

освоил(а) программу профессиональной переподготовки
«Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)»
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Аттестационная комиссия решением от « 29 » июня 2015 г.
удостоверяет право на выполнение нового вида профессиональной
деятельности в области «Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)»

Ксения Викторовна
(фамилия, имя, отчество)

Председатель
аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва

30 июня 2015 г.
Дата выдачи







ИТКОПЪ

Удостоверение является документом установленного образца о повышении квалификации

Регистрационный номер ЗБС-15/222

Город Москва Год 2016

Серия 77П 007353

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее удостоверение выдано Силантьевой Ксении Викторовне

в том, что он(а) с 08 августа 2016, по 19 августа 2016г. прошел(а) обучение в (на) АНО ДПО «Институт профессионального обучения промышленности безопасности» (образовательный/образовательный профессиональный/образовательный) «Строительный контроль и управление качеством в строительстве» (наименование программы/программа дополнительного профессионального образования)

по 72 часов (количество часов)

в объеме 72 часов (количество часов)

по программе: «Строительный контроль и управление качеством в строительстве» (наименование программы дополнительного профессионального образования) качеством в строительстве» (наименование программы дополнительного профессионального образования)



 Директор (подпись) _____
 Секретарь _____



ИТРОПБ

Удостоверение является документом установленного образца о повышении квалификации

Регистрационный номер 2БС-15/403

Город Москва Год 2016

Серия 77П 007351



УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее удостоверение выдано Силантьевой
(Фамилия, имя, отчество)
Ксени Викторовне

в том, что он(а) с 14 ноября 2016, по 25 ноября 2016,
 прошел(а) обучение в (на) АНО ДПО «Институт
(полное наименование образовательного учреждения)
профессионального обучения промышленной безопасности
(образовательная программа)

по программе: «Строительно-техническая экспертиза»
(наименование программы, квалификация, наименование профессионального образовательного учреждения)

в объеме 72 часов
(с указанием количества часов)



Ректор (подпись) _____
 Секретарь _____