



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

Дата составления отчета: 18 сентября 2019 г.

Утверждаю:

Ген. Директор

ООО «Авиа Бизнес Консалт»

М.М. Штрикунова



М.П.

ОТЧЕТ № 03 - А - (Б) / 19

об определении рыночной стоимости недвижимого имущества,
принадлежащего на праве собственности ОАО «Трест Мосэлектротягстрой»,
расположенного в филиале «Головной ремонтно-восстановительный поезд №5»

Дата оценки: 01 августа 2019 г.

ЗАКАЗЧИК: ОАО «Трест Мосэлектротягстрой»

Юридический адрес: 121374, г. Москва, ул. Алексея Свиридова, д.7

Почтовый адрес: 660041, г. Красноярск, а/я 12248

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Юридический адрес: г. Москва, ул. Пырьева, д. 5А

Почтовый адрес: 121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2

Москва, 2019

**СОДЕРЖАНИЕ**

1. СНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	4
Результаты оценки и итоговая величина стоимости объекта оценки	6
Задание на оценку	8
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	10
Сведения о заказчике	10
Сведения об оценщике	10
3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	14
Наименование привлеченных организаций и степень их участия	14
Фамилии, имена и отчества привлеченных специалистов с указанием их квалификации и степени участия	14
4. ОБЩАЯ ЧАСТЬ.....	15
Общие понятия оценки	15
Последовательность определения стоимости объекта оценки Подходы к оценке	21
Ограничения и пределы применения полученного результата	23
Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	24
Применяемые стандарты оценочной деятельности	26
5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ТРЕБОВАНИЯМ (ДЕКЛАРАЦИЯ) ОЦЕНЩИКА	27
Перечень документов, устанавливающих характеристики объекта оценки	29
6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ	30
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	31
Состав объекта оценки.....	31
Юридическое описание объекта оценки	32
Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки	41
Фотоотчет	54_Тос19797072
Местоположение объекта оценки	71
Анализ достаточности и достоверности информации	74
Основные выводы, сделанные на основании анализа местоположения и характеристик объекта оценки	75
8. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ.....	76
Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в августе 2019 года.....	76
Основные тенденции социально-экономического состояния Московской области во 2 кв. 2019 год	91
9. АНАЛИЗ РЫНКОВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	98
Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты недвижимости в составе объекта оценки.....	98
Обзор рынка коммерческой недвижимости Московской области	101
Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	135
Основные выводы по рынкам недвижимого имущества	141
10. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ	143
Подходы и методы, используемые для оценки стоимости недвижимости	144
Затратный подход для оценки стоимости недвижимости	144
Сравнительный подход для оценки недвижимости	146
Доходный подход для оценки стоимости недвижимости	147
Подходы и методы, используемые для оценки стоимости земельных участков	147
Выбор подходов и методов оценки	152
Выбор подходов и методов для оценки объекта оценки	152
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	157
Анализ наиболее эффективного использования.....	157
Выбор варианта наиболее эффективного использования	158
Определение рыночной стоимости объекта оценки	159
Определение рыночной стоимости земельного участка в составе оцениваемого недвижимого имущества	159



Определение рыночной стоимости строений в составе объекта оценки с использованием затратного подхода.....	178
Определение рыночной стоимости строений в составе объекта оценки с использованием сравнительного подхода.....	212
Определение рыночной стоимости строений в составе объекта оценки с использованием доходного подхода.....	236
Согласование результатов расчета рыночной стоимости строений в составе объекта оценки.....	237
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	240
Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки.....	243
13. СПИСОК НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ	249
14. ПРИЛОЖЕНИЕ №1	251
ПЕРВИЧНАЯ ВЫБОРКА (ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ)	252
ПЕРВИЧНАЯ ВЫБОРКА (ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ БАЗЫ И ПСН)	267
15. ПРИЛОЖЕНИЕ №2	279



1. СНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
<i>Наименование объекта оценки</i>	Недвижимое имущество, принадлежащее ОАО «Трест Мосэлектротягстрой» на праве собственности, расположенное в филиале «Головной ремонтно-восстановительный поезд №5», в следующем составе: лот №1 (земельный участок (кадастровый номер 50:11:0030203:16) с 20-ю строениями (зданиями и сооружениями)) и лот №2 (земельный участок (кадастровый номер 50:11:0030203:17) со строением (зданием)) (Подробные сведения об объекте оценки приведены в разделе «Описание объекта оценки» Отчета об оценке № 03-А-(Б)/19 от 18 сентября 2019 года)
<i>Местонахождение (Адрес) объекта оценки</i>	Московская обл., Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 – лот №1 Московская обл., Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Железнодорожная, д.2 – Лот №2
<i>Состав объекта оценки</i>	К оценке представлено недвижимое имущество в составе: <ul style="list-style-type: none">– лот №1 – земельный участок (кадастровый номер 50:11:0030203:16) с 20-ю строениями (зданиями и сооружениями);– лот №2 – земельный участок (кадастровый номер 50:11:0030203:17) со строением (зданием). Подробные сведения об объекте оценки приведены в разделе «Описание объекта оценки» Отчета об оценке № 03-А-(Б)/19 от 18 сентября 2019 года)
<i>Основные характеристики объекта оценки</i>	Состав и основные качественные и количественные характеристики объекта оценки приведены в разделе «Описание объекта оценки» Отчета об оценке № 03-А-(Б)/19 от 18 сентября 2019 года)
<i>Балансовая (номинальная) стоимость на последнюю отчетную дату</i>	75 850 101,27 руб., в том числе: <ul style="list-style-type: none">– лот №1 – 69 672 235,39 руб.;– лот №2 – 6 177 865,88 руб.
<i>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</i>	<ol style="list-style-type: none">1. Свидетельства о государственной регистрации права на строения (здания, сооружения);2. Кадастровые паспорта на строения (здания, сооружения);3. Технические паспорта на строения (здания, сооружения);4. Выписки из ЕГРН на строения (здания, сооружения);5. Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АЕ № 391450 от 14.06.2013 на земельный участок;6. Выписка из ЕГРН № 77/100/409/2019-765 от 26.03.2019г. на земельный участок;7. Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АЕ № 825048 от 06.11.2013 на земельный участок;8. Выписка из ЕГРН № 77/100/409/2019-790 от 27.03.2019г. на земельный участок;9. Инвентаризационные описи основных средств от 25.12.2018г.;10. Инвентаризационная опись товарно-материальных ценностей № 5-д/ТМЦ от 16.07.2019г.;11. Сличительные ведомости;12. Выписка из Протокола №5 заседания ЦИК от 18.06.2019г.;13. Выписка из Протокола №8 заседания ЦИК от 01.08.2019г.;14. Бухгалтерские справки о бухгалтерской стоимости строений (зданий, сооружений) и земельных участков;15. Справка о наличии/отсутствии обременений;16. Справка о предоставлении информации (по объекту «Хранилище РМХ-20»);17. Справка об изменении наименований недвижимого имущества в составе объекта оценки Исх. № 1656-мэТС от 28.08.2019г. (Подробно см. раздел «Перечень документов, устанавливающих характеристики объекта оценки»)
<i>Имущественные права на объект оценки</i>	право собственности
<i>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</i>	права собственности



<i>Балансодержатель объекта оценки</i>	ОАО «Трест Мосэлектротягстрой» Юридический адрес: 121374, г. Москва, ул. Алексея Свиридова, д.7 Почтовый адрес: 660041, г. Красноярск, а/я 12248 ОГРН 1067746778549, дата присвоения 06.07.2006 г. ИНН 7730544197, КПП 774501001
<i>Собственник объекта оценки</i>	ОАО «Трест Мосэлектротягстрой» Юридический адрес: 121374, г. Москва, ул. Алексея Свиридова, д.7 Почтовый адрес: 660041, г. Красноярск, а/я 12248 ОГРН 1067746778549, дата присвоения 06.07.2006 г. ИНН 7730544197, КПП 774501001
<i>Обременения и ограничения использования объекта</i>	Не имеет
<i>Основание для проведения оценки</i>	Договор на проведение оценочных работ № 03-А-(Б)/19 от 25.03.2019 г., в редакции Дополнительного соглашения №1 от 06.08.2019г. и Дополнительного соглашения №2 от 28.08.2019г.
<i>Заказчик оценки</i>	ОАО «Трест Мосэлектротягстрой» Юридический адрес: 121374, г. Москва, ул. Алексея Свиридова, д.7 Почтовый адрес: 660041, г. Красноярск, а/я 12248 ОГРН 1067746778549, дата присвоения 06.07.2006 г. ИНН 7730544197, КПП 773101001 р/с №40702810400030003345 в Красноярском филиале АО АИКБ «Енисейский объединенный банк» г. Красноярск к/с 30101810700000000853, БИК 040407853
<i>Сведения о юридическом лице, выступавшем исполнителем по оказанию услуг по оценке</i>	ООО «Авиа Бизнес Консалт» в лице ген. директора Штрикуновой М.М. Юридический адрес: Москва, ул. Пырьева, д. 5А Банковские реквизиты: ИНН 7720282295, р/с №40702810500010001539 в ООО «Универсальный фондовый банк» г. Москва к/с 330101810945250000488, БИК 044525488 Страховой полис и Договор страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор № 180Е0В40R2552 от 18.06.2018 г. с САО «ВСК», срок действия с 28.06.2018г. по 27.06.2019г. Страховая сумма составляет 30 000 000 (Тридцать млн.) рублей 00 копеек Страховой полис и Договор страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор № 190Е0В40R2335 от 18.06.2019 г. с САО «ВСК», срок действия с 28.06.2019г. по 27.06.2020г. Страховая сумма составляет 30 000 000 (Тридцать млн.) рублей 00 копеек

**РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ***РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**(НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО НА ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ ОАО «ТРЕСТ МОСЭЛЕКТРОТЯГСТРОЙ», РАСПОЛОЖЕННОГО В ФИЛИАЛЕ «ГОЛОВНОЙ РЕМОНТНО-ВОССТАНАВИТЕЛЬНЫЙ ПОЕЗД №5»)*

Наименование	Применение подхода оценки			Вес			Рыночная стоимость на дату оценки без НДС, руб. (округленно)
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
Лот № 1							81 353 000
Земельный участок (кадастровый номер 50:11:0030203:16)	Не применялся (обоснованный отказ)	50 398 478	Не применялся (обоснованный отказ)				50 398 000
Строения (20 ед.)	27 944 927	32 543 033	Не применялся (обоснованный отказ)				30 950 000
Лот № 2							19 894 000
Земельный участок (кадастровый номер 50:11:0030203:17)	Не применялся (обоснованный отказ)	7 645 463	Не применялся (обоснованный отказ)	50%	50%	0%	7 645 000
Строение (1 ед.)	12 448 475	12 050 198	Не применялся (обоснованный отказ)	50%	50%	0%	12 249 000
ИТОГО (объект оценки)							101 247 000

Итоговое заключение о стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки (недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности ОАО «Трест Мосэлектротягстрой», расположенное в филиале «Головной ремонтно-восстановительный поезд №5») на дату оценки без учета НДС – 20%

**101 247 000 руб.
(Сто один млн. двести сорок семь тыс. руб.)**

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ДАТУ ОЦЕНКИ (ПОЭЛЕМЕНТНО)

№	Наименование объекта	Инв. номер	Кол-во, ед.	Кадастровый номер	Бухгалтерская стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС (округленно)
	Лот № 1				69 672 235,39	81 353 000
1	Зем.уч. МО, Красногорский р-н, пос.Нахабино, ул. Красноармейская, пл.21360 кв.м (50:11:0030203:16)	1	1	50:11:0030203:16	65 388 727,00	50 398 000
2	Абк Гаража, Площадь, м ² : 253,2, Адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад.№ 50:11:0030203:4219)	502	1	50:11:0030203:4219	866 572,38	2 355 871
3	Навес, м ² : 70, Адрес: Московская область, Красногорский р-н, пгт. Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад.№ 50:11:0020104:5102)	509	1	50:11:0020104:5102	0,00	540 502
4	Подъездные железнодорожные пути, площадь м ² : 713, Адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2, (кад.№ 50:11:0030203:4211)	2118	1	50:11:0030203:4211	0,00	533 003
5	Проходная, Площадь, м ² : 31,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад.№ 50:11:0020104:1328)	1996	1	50:11:0020104:1328	47482,76	355 417
6	Растворный узел, Площадь: 107,3 кв.м., Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад.№ 50:11:0020104:1327)	498	1	50:11:0020104:1327	375 474,13	285 099
7	Склад ГСМ, Площадь, м ² : 134,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2, (кад.№ 50:11:0020104:1326)	527	1	50:11:0020104:1326	7 809,76	973 826
8	Хранилище 20-65, Площадь, м ² : 243, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад.№ 50:11:0020104:3061)	204	1	50:11:0020104:3061	0,01	2 133 975
9	Центральный склад, Площадь, м ² : 267,5, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3239)	500	1	50:11:0020104:3239	90 253,96	2 089 155
10	Гараж для легковых а/м на 2 бокса, Площадь, м ² 61, адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д. 2 (кад. № 50:11:0020104:3242)	505	1	50:11:0020104:3242	244 800,00	702 913
11	Гараж на 3 бокса, Площадь, м ² 293,8, адрес: Московская область, Красногорский район, поселок Нахабино, ул. Красноармейская, д. 2 (кад. № 50:11:0020104:5606)	497	3	50:11:0020104:5606	65 460,56	3 651 715
12	Хранилище РМХ-20, Площадь, м ² : 748,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская,	117, 125,134	1	50:11:0020104:3238	0,03	6 177 558



№	Наименование объекта	Инв. номер	Кол-во, ед.	Кадастровый номер	Бухгалтерская стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС (округленно)
	д 2 (кад. № 50:11:0020104:3238)					
13	Склад РМХ 20, Площадь, м ² : 333,2, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3784)	273	1	50:11:0020104:3784	1 674 395,83	2 859 830
14	Гараж, Площадь, м ² : 142,8, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:5603)	2042	1	50:11:0020104:5603	22 880,50	1 946 501
15	Хранилище №9, Площадь, м ² : 145, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0030203:4231)	501	3	50:11:0030203:4231	76 001,96	1 188 703
16	Токарный цех и аккумуляторная, Площадь, м ² : 70,1, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:5605)	506	1	50:11:0020104:5605	0,01	647 502
17	Деревообрабатывающий цех, Площадь, м ² : 429,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:5609)	499	1	50:11:0020104:5609	859 859,26	604 833
18	Кислородная, Площадь, м ² : 12,7, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3243)	не имеет	1	50:11:0020104:3243	не имеет	126 460
19	Заправочный пункт, Площадь, м ² : 6,2, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3785)	не имеет	1	50:11:0020104:3785	не имеет	49 451
20	Хранилище (временное сооружение), Площадь, м ² : 230, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2	не имеет	1	не имеет	не имеет	2 034 647
21	Хранилище (временное сооружение), Площадь, м ² : 192, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2	не имеет	1	не имеет	не имеет	1 698 488
	Лот № 2				6 177 865,88	19 894 000
1	Зем.уч. МО, Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Железнодорожная, д.2, пл. 1140 кв.м (50:11:0030203:17)	1	1	50:11:0030203:17	5 165 433	7 645 000
2	Административное здание, площадь, м ² : 970,7, Адрес: Московская область, Красногорский район, поселок Нахабино, ул. Железнодорожная, д. 2 (кад. № 50:11:0020104:1460)	504	1	50:11:0020104:1460	1 012 432,88	12 249 337
	ИТОГО:		23		75 850 101,27	101 247 000

СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определение границ интервалов техническим заданием на оценку не предусмотрено.

ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Полученные Оценщиками в результате исследований выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.

**ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

Общая информация о проведении оценки	
<i>Наименование объекта оценки</i>	Недвижимое имущество, принадлежащее ОАО «Трест Мосэлектротягстрой» на праве собственности, расположенное в филиале «Головной ремонтно-восстановительный поезд №5», в следующем составе: лот №1 (земельный участок (кадастровый номер 50:11:0030203:16) с 20-ю строениями (зданиями и сооружениями)) и лот №2 (земельный участок (кадастровый номер 50:11:0030203:17) со строением (зданием)) (Подробные сведения об объекте оценки приведены в разделе «Описание объекта оценки» Отчета об оценке № 03-А-(Б)/19 от 18 сентября 2019 года)
<i>Местонахождение (Адрес) объекта оценки</i>	Московская обл., Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 – лот №1 Московская обл., Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Железнодорожная, д.2 – Лот №2
<i>Основные характеристики объекта оценки</i>	Состав и основные качественные и количественные характеристики объекта оценки приведены в разделе «Описание объекта оценки» Отчета об оценке № 03-А-(Б)/19 от 18 сентября 2019 года)
<i>Балансовая (номинальная) стоимость на последнюю отчетную дату</i>	75 850 101,27 руб., в том числе: – лот №1 – 69 672 235,39 руб.; – лот №2 – 6 177 865,88 руб.
<i>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</i>	<ol style="list-style-type: none">1. Свидетельства о государственной регистрации права на строения (здания, сооружения);2. Кадастровые паспорта на строения (здания, сооружения);3. Технические паспорта на строения (здания, сооружения);4. Выписки из ЕГРН на строения (здания, сооружения);5. Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АЕ № 391450 от 14.06.2013 на земельный участок;6. Выписка из ЕГРН № 77/100/409/2019-765 от 26.03.2019г. на земельный участок;7. Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АЕ № 825048 от 06.11.2013 на земельный участок;8. Выписка из ЕГРН № 77/100/409/2019-790 от 27.03.2019г. на земельный участок;9. Инвентаризационные описи основных средств от 25.12.2018г.;10. Инвентаризационная опись товарно-материальных ценностей № 5-д/ТМЦ от 16.07.2019г.;11. Сличительные ведомости;12. Выписка из Протокола №5 заседания ЦИК от 18.06.2019г.;13. Выписка из Протокола №8 заседания ЦИК от 01.08.2019г.;14. Бухгалтерские справки о бухгалтерской стоимости строений (зданий, сооружений) и земельных участков;15. Справка о наличии/отсутствии обременений;16. Справка о предоставлении информации (по объекту «Хранилище РМХ-20»);17. Справка об изменении наименований недвижимого имущества в составе объекта оценки Исх. № 1656-мэТС от 28.08.2019г. (Подробно см. раздел «Перечень документов, устанавливающих характеристики объекта оценки»)
<i>Имущественные права на объект оценки</i>	права собственности
<i>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</i>	права собственности
<i>Цель и назначение (задачи) оценки</i>	Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ОАО «Трест Мосэлектротягстрой» на праве собственности, расположенного в филиале «Головной ремонтно-восстановительный поезд №5», в следующем составе: лот №1 (земельный участок (кадастровый номер 50:11:0030203:16) с 20-ю строениями (зданиями и сооружениями)) и лот №2 (земельный участок (кадастровый номер 50:11:0030203:17) со строением (зданием)), для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.



<i>Предполагаемое использование</i>	Текущее назначение
<i>Признанный Оценщиком вариант наиболее эффективного использования объекта</i>	Текущее использование
<i>Предполагаемое использование результатов оценки</i>	Использования результатов оценки в целях реализации объекта оценки в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.
<i>Обременения и ограничения использования объекта</i>	Не имеет
<i>Вид оцениваемой стоимости (база оценки) и ее определение</i>	Рыночная стоимость без указания возможных границ интервала, в котором она может находиться
<i>Дата (проведения) оценки</i>	01 августа 2019г.
<i>Дата осмотра</i>	06 августа 2019
<i>Степень детализации работ по осмотру объекта оценки</i>	Полный осмотр
<i>Период проведения оценочных работ</i>	14 августа 2019 г. – 18 сентября 2019 г.
<i>Дата составления Отчета</i>	18 сентября 2019 г.
<i>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</i>	Оценка произведена на основании документов, предоставленных Заказчиком. Юридическая экспертиза документов, подтверждающих имущественные права, не проводилась. Аудиторская проверка достоверности бухгалтерской отчетности не проводилась. Выводы и заключение о стоимости, которые содержатся в Отчете об оценке, имеют силу только в полном объеме и только в целях и для предполагаемого использования, указанных в настоящем задании на оценку. Прочие допущения и ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.
<i>Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость</i>	Без указания возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки.
<i>Любая дополнительная информация, которую Оценщик считает необходимым довести до сведения пользователей Отчета для полного понимания выполненных работ по оценке</i>	Решением Арбитражного суда города Москвы от 25.10.2018 по делу № А40-164343/17-174-254 ОАО «Трест Мосэлектротягстрой» (ИНН/ОГРН 3919003797/1053905519084) признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него введена процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим утвержден Кацер Е.И.



2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ

Организационно-правовая форма	Открытое акционерное общество
Полное наименование	Открытое акционерное общество «Ордена Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла имени В.Ю. Абдурахманова»
Сокращенное наименование	ОАО «Трест Мосэлектротягстрой»
ОГРН	1067746778549
Дата присвоения ОГРН	06.07.2006 г.
Местонахождение	Юридический адрес: 121374, г. Москва, ул. Алексея Свиридова, д.7 Почтовый адрес: 660041, г. Красноярск, а/я 12248
Руководитель	Конкурсный управляющий Кацер Евгений Игоревич

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (-КАХ), РАБОТАЮЩЕМ (-ЩИХ) НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия, имя, отчество	Лебедева Ольга Михайловна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член СМАО, № в реестре 1635, дата включения в реестр 25.01.2008 г. С 17.06.2015 г. НП «СМАОс» переименовано в «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (СМАО), замена Свидетельства о членстве в связи с изменением полного и сокращенного наименования саморегулируемой организации оценщиков <u>не требуется</u> . СМАО: 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1, 5-й этаж; тел.: +7 (495) 604-41-70; факс: +7 (495) 604-41-69; e-mail: info@smao.ru
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности». Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ИП № 541115 от 31.07.2003г. МИПК РЭА им. Г.В. Плеханова
Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 008931-1 от 04.04.2018 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис и Договор страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 180Е0В40R2553 от 18.06.2018 г. с САО «ВСК», срок действия с 28.06.2018г. по 27.06.2019г. Страховая сумма составляет 1 000 000 (Один млн.) рублей 00 копеек Полис и Договор страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 190Е0В40R2352 от 19.06.2019 г. с САО «ВСК», срок действия с 28.06.2019г. по 27.06.2020г. Страховая сумма составляет 1 000 000 (Один млн.) рублей 00 копеек
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 16-ти лет
Реквизиты трудового договора	Трудовой договор 01 от 01.01.2011 г., заключенный между Лебедевой О.М. и ООО «Авиа Бизнес Консалт»
Местонахождение оценщика	Почтовый адрес: 121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2 тел. 8(968) 376 38 89 e-mail: ooo_abc@mail.ru
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Лебедева Ольга Михайловна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Лебедева Ольга Михайловна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в



	<p>близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Лебедева Ольга Михайловна 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.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<p><i>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:</i></p> <p><i>организационно-правовая форма</i> <i>полное наименование</i> <i>ОГРН, дата присвоения ОГРН</i> <i>местонахождение</i> <i>сведения о страховке</i></p> <p><i>сведения о независимости юридического лица</i></p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью ООО «Авиа Бизнес Консалт» 1037720025166 от 21.08.2003 года 121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2</p> <p>Страховой полис и Договор страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор № 180E0B40R2552 от 18.06.2018 г. с САО «ВСК», срок действия с 28.06.2018г. по 27.06.2019г. Страховая сумма составляет 30 000 000 (Тридцать млн.) рублей 00 копеек</p> <p>Страховой полис и Договор страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор № 190E0B40R2335 от 18.06.2019 г. с САО «ВСК», срок действия с 28.06.2019г. по 27.06.2020г. Страховая сумма составляет 30 000 000 (Тридцать млн.) рублей 00 копеек</p> <p>Настоящим подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<p><i>Фамилия, имя, отчество</i></p>	<p>Шаша Виктория Александровна</p>
<p><i>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</i></p>	<p>Член СМАО, № в реестре 2556, дата включения в реестр 23.07.2008 г. С 17.06.2015 г. НП «СМАОс» переименовано в «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (СМАО), замена Свидетельства о членстве в связи с изменением полного и сокращенного наименования саморегулируемой организации оценщиков <u>не требуется</u>.</p> <p>СМАО: 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1, 5-й этаж; тел.: +7 (495) 604-41-70; факс: +7 (495) 604-41-69; e-mail: info@smao.ru</p>
<p><i>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i></p>	<p>Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 718831 от 26 января 2005 г. Института профессиональной оценки.</p>
<p><i>Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности</i></p>	<p>Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 007726-1 от 29.03.2018 г.</p>
<p><i>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</i></p>	<p>Страховой полис и Договор страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 180E0B40R2643 от 21.06.2018 г. с САО «ВСК», срок действия с 28.06.2018г. по 27.06.2019г. Страховая сумма составляет 1 000 000 (Один млн.) рублей 00 копеек</p> <p>Страховой полис и Договор страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 190E0B40R2353 от 19.06.2019 г. с САО «ВСК», срок действия с 28.06.2019г. по 27.06.2020г. Страховая сумма составляет 1 000 000 (Один млн.) рублей 00 копеек</p>
<p><i>Стаж работы в оценочной деятельности</i></p>	<p>Более 14-ти лет</p>
<p><i>Реквизиты трудового договора</i></p>	<p>Трудовой договор 02 от 01.01.2011 г., заключенный между Шаша В.А. и ООО «Авиа Бизнес Консалт»</p>
<p><i>Местонахождение оценщика</i></p>	<p>Почтовый адрес: 121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2 тел. 8(968) 376 38 89 e-mail: ooo_abc@mail.ru</p>
<p><i>Сведения о независимости оценщика</i></p>	<p>Настоящим оценщик Шаша Виктория Александровна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16</p>



	<p>Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Шаша Виктория Александровна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Шаша Виктория Александровна 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.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<p><i>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:</i></p> <p><i>организационно-правовая форма</i> <i>полное наименование</i> <i>ОГРН, дата присвоения ОГРН</i> <i>местонахождение</i> <i>сведения о страховке</i></p> <p><i>сведения о независимости юридического лица</i></p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью ООО «Авиа Бизнес Консалт» 1037720025166 от 21.08.2003 года 121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2</p> <p>Страховой полис и Договор страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор № 180E0B40R2552 от 18.06.2018 г. с САО «ВСК», срок действия с 28.06.2018г. по 27.06.2019г. Страховая сумма составляет 30 000 000 (Тридцать млн.) рублей 00 копеек</p> <p>Страховой полис и Договор страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор № 190E0B40R2335 от 18.06.2019 г. с САО «ВСК», срок действия с 28.06.2019г. по 27.06.2020г. Страховая сумма составляет 30 000 000 (Тридцать млн.) рублей 00 копеек</p> <p>Настоящим подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<p><i>Фамилия, имя, отчество</i></p>	<p><i>Штрикунова Марина Михайловна</i></p>
<p><i>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</i></p>	<p>Член СМАО, № в реестре 1774, дата включения в реестр 01.02.2008 г. С 17.06.2015 г. НП «СМАОс» переименовано в «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (СМАО), замена Свидетельства о членстве в связи с изменением полного и сокращенного наименования саморегулируемой организации оценщиков <u>не требуется</u>.</p> <p>НП «СМАО»: 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1, 5-й этаж; тел.: +7 (495) 604-41-70; факс: +7 (495) 604-41-69; e-mail: info@smao.ru</p>
<p><i>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i></p>	<p>Диплом о профессиональной переподготовке по программе (дубликат) «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».</p> <p>Выдан решением от 07.04.2006г Института профессиональной оценки № 772403843009 (рег. № 640)</p>
<p><i>Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности</i></p>	<p>Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» № 007751-2 от 29.03.2018 г.</p> <p>Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» № 014419-3 от 17.08.2018 г.</p>
<p><i>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</i></p>	<p>Страховой полис и Договор страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 180E0B40R2662 от 22.06.2018 г. с САО «ВСК», срок действия с 28.06.2018г. по 27.06.2019г. Страховая сумма составляет 1 000 000 (Один млн.) рублей 00 копеек</p> <p>Страховой полис и Договор страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 190E0B40R2354 от 19.06.2019 г. с САО «ВСК», срок действия с 28.06.2019г. по 27.06.2020г. Страховая сумма составляет 1 000 000 (Один млн.) рублей 00 копеек</p>



<i>Стаж работы в оценочной деятельности</i>	Более 13-ти лет
<i>Реквизиты трудового договора</i>	Трудовой договор 03 от 01.01.2011 г., заключенный между Штрикуновой М.М. и ООО «Авиа Бизнес Консалт»
<i>Местонахождение оценщика</i>	Почтовый адрес: 121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2 тел. 8(968) 376 38 89 e-mail: ooo_abc@mail.ru
<i>Сведения о независимости оценщика</i>	<p>Настоящим оценщик Штрикунова Марина Михайловна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Штрикунова Марина Михайловна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Штрикунова Марина Михайловна 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.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<i>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:</i> <i>организационно-правовая форма</i> <i>полное наименование</i> <i>ОГРН, дата присвоения ОГРН</i> <i>местонахождение</i> <i>сведения о страховке</i>	<p>Общество с ограниченной ответственностью ООО «Авиа Бизнес Консалт» 1037720025166 от 21.08.2003 года 121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2</p> <p>Страховой полис и Договор страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор № 180E0B40R2552 от 18.06.2018 г. с САО «ВСК», срок действия с 28.06.2018г. по 27.06.2019г. Страховая сумма составляет 30 000 000 (Тридцать млн.) рублей 00 копеек</p> <p>Страховой полис и Договор страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор № 190E0B40R2335 от 18.06.2019 г. с САО «ВСК», срок действия с 28.06.2019г. по 27.06.2020г. Страховая сумма составляет 30 000 000 (Тридцать млн.) рублей 00 копеек</p> <p>Настоящим подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<i>сведения о независимости юридического лица</i>	



3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

НАИМЕНОВАНИЕ ПРИВЛЕЧЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ И СТЕПЕНЬ ИХ УЧАСТИЯ

Для проведения работ по оценке согласно Договору № 03-А-(Б)/19 от 25.03.2019 г., в редакции Дополнительного соглашения №1 от 06.08.2019г. и Дополнительного соглашения №2 от 28.08.2019г., заключенному между Заказчиком – ОАО «Трест Мосэлектротягстрой» и Исполнителем – ООО «Авиа Бизнес Консалт», другие (сторонние) организации не привлекались.

ФАМИЛИИ, ИМЕНА И ОТЧЕСТВА ПРИВЛЕЧЕННЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ

Для проведения работ по оценке согласно Договору № 03-А-(Б)/19 от 25.03.2019 г., в редакции Дополнительного соглашения №1 от 06.08.2019г. и Дополнительного соглашения №2 от 28.08.2019г., заключенному между Заказчиком – ОАО «Трест Мосэлектротягстрой» и Исполнителем – ООО «Авиа Бизнес Консалт», другие (сторонние) специалисты (в том числе оценщики) не привлекались.



4. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- 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.

(Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)". (Федеральный стандарт оценки № 1 Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1) от 20.05.2015 года).

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. (Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 года).

Стоимость объекта оценки при существующем использовании – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и целей его использования.

Стоимость воспроизводства – сумма затрат в текущих рыночных ценах на действительную дату оценки на создание точной копии объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

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



Оценка – деятельность эксперта, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества (бизнеса) на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики оценщика.

Оценщик – специалист, обладающий высокой квалификацией, подготовкой и опытом для оценки различных видов имущества (бизнеса).

Отчет об оценке – документ установленной формы, предъявляемый профессиональным оценщиком заказчику, в котором обосновывается проведенная оценка стоимости заказанного объекта.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. (Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 года).

Предмет оценки – вид стоимости объекта, а также имущественные и прочие права, связанные с его оценкой.

Объект оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Вещное право – право, дающее лицу юридическую власть над вещью (например, право собственности, сервитут, право хозяйственного ведения и т.д.).

Полное право собственности – осуществление собственником комплекса прав, включающего права пользования, владения и распоряжения, при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством в отношении осуществления прав частной собственности, налогового регулирования, нормами гражданского права и т.п.

Ценная бумага – документ, удостоверяющий с соблюдением установленной формы и других реквизитов имущественного права, осуществление и передача которых возможны только при его предъявлении. К ценным бумагам относятся: облигация, вексель, чек, депозитный сертификат и сберегательный сертификат, банковская сберегательная книжка на предъявителя, коносамент, акция, приватизационные ценные бумаги и другие документы, которые законами о ценных бумагах или в установленном ими порядке отнесены к числу ценных бумаг.

Акция – эмиссионная ценная бумага, закрепляющая права ее владельца (акционера) на получение части прибыли акционерного общества в виде дивидендов, на участие в управлении акционерным обществом и на часть имущества, остающегося после его ликвидации (см. Федеральный закон «О рынке ценных бумаг» № 39-ФЗ от 22.04.1996г, ст. 2.)

Акционер – владелец акций, получающий прибыль по акциям в виде дивидендов (Международные Стандарты оценки).



Номинальный держатель – юридическое лицо или физическое лицо, зарегистрированное, как владелец ценной бумаги, фактически принадлежащей другому лицу. Обычно это банк, инвестиционная компания и другое учреждение, осуществляющее по доверенности управление инвестиционными портфелями своих клиентов (Международные Стандарты оценки).

Контрольный пакет акций – доля от общего количества акций с правом голоса, обеспечивающая ее владельцу контроль за деятельностью компании. Теоретически она должна превышать 50%, однако если остальные акции распылены среди множества мелких акционеров, то для эффективного контроля достаточно иметь 20-30% акций (Международные Стандарты оценки).

Премия за получение контроля – премия сверх рыночной стоимости пакета акций компании, которую покупатель этого пакета готов заплатить для того, чтобы получить контроль над компанией (Международные Стандарты оценки).

Скидка за неконтрольный пакет акций – величина, на которую уменьшается пропорциональная оцениваемому пакету доля в общей стоимости предприятия, с учетом неконтрольного характера оцениваемого пакета (Международные Стандарты оценки).
величина, на которую уменьшается пропорциональная оцениваемому пакету доля в общей стоимости предприятия, с учетом неконтрольного характера оцениваемого пакета (Международные Стандарты оценки);

Скидка за недостаточную ликвидность акций – определяется как абсолютная величина или доля (в %), на которую уменьшается стоимость оцениваемого пакета для отражения недостаточной ликвидности (т. е. способности ценной бумаги быть быстро проданной в достаточно короткое время и превращенной в денежные средства без существенных потерь для держателей). Применяется при оценках акций закрытых компаний. Она же должна применяться применительно к акциям компаний, которые лишь по форме (а не по экономической сути и мотивации) являются открытыми.

Уставный капитал (В соответствии с Международными Стандартами оценки):

- акции, представляющие интересы собственников в данном бизнесе (обыкновенные и привилегированные);
- сумма акций, которую компания имеет право выпустить;
- активы компании или собственность, вложенные акционерами;
- обязательства компании перед акционерами после удовлетворения требований кредиторов.

Уставный капитал общества определяет минимальный размер имущества общества, гарантирующего интересы его кредиторов. Он не может быть меньше размера, предусмотренного законом об акционерных обществах

Имущество – материальные объекты и нематериальные активы, обладающие полезностью и стоимостью.



Недвижимые вещи (недвижимое имущество, недвижимость) – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без нанесения несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания сооружения. Недвижимые вещи – это также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. (Ст.130 Гражданского кодекса РФ). Другие законодательные акты РФ развивают и дополняют понятие недвижимости такими объектами, как кондоминиумы, предприятия как единый имущественный комплекс.

Движимое имущество – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Основные средства – категория материально-вещественных ценностей, которые можно использовать в хозяйственной деятельности в течение длительного времени. Включает земельные участки, здания, машины и оборудование и т.п. В бухгалтерском учете совпадает с категорией основных активов (Международные Стандарты оценки).

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для жилья, труда, социально-культурного обслуживания населения, хранения материальных ценностей.

Земельный участок – часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовое положение и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре.

Сооружения – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных непроизводственных функций.

Объекты незавершенного строительства – не оформленные актами сдачи-приемки основных средств затраты на строительно-монтажные работы, приобретение зданий, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря, иных материальных объектов длительного пользования, прочие капитальные работы и затраты (см. Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утв. Приказом Минфина РФ от 29.07.98 №34н).

Нематериальные активы – объекты интеллектуальной собственности

- исключительное право патентообладателя на изобретение, промышленный образец, полезную модель;
- исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных;
- имущественное право автора или иного правообладателя на топологии интегральных микросхем;
- исключительное право владельца на лицензию и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров;
- исключительное право патентообладателя на селекционные достижения.



В составе нематериальных активов учитываются также деловая репутация организации и организационные расходы. В состав нематериальных активов не включаются интеллектуальные и деловые качества персонала организации, их квалификация и способность к труду, поскольку они не отделимы от своих носителей и не могут быть использованы без них (в соответствии с ПБУ 14/2000).

Машины и оборудование – устройства, преобразующие энергию, материалы, информацию.

Запасы – материальные ценности, оборотные средства в виде сырья, материалов, топлива, полуфабрикатов, готовой продукции, не используемые в данный момент в производстве, хранимые на складах или в других местах и предназначенные для последующего использования. Запасы представляют способ резервирования ресурсов для обеспечения бесперебойности производства и обращения, снижения опасности возникновения простоев. Существуют расчетные нормы запасов, которым соответствуют нормативные запасы. Запасы выше этих норм называют сверхнормативными. (Райзберг Б. А., Лозовский Л. Ш., Стародубцева Е. Б. Современный экономический словарь. 5-е изд., перераб. и доп. — М.: ИНФРА-М, 2007. — 495 с. — (Б-ка словарей "ИНФРА-М").

Полезность – субъективная ценность, которую потребитель придает определенному объекту. Под полезностью объекта в оценке понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют назначение, возможность и способы его использования, а также величину и сроки получаемого в результате такого использования дохода и наличие иных выгод, вытекающих из владения и пользования объектом (например, престижность).

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

Фактор стоимости – фактор, изменение которого влияет на стоимость объекта оценки.

Корректировки (поправки) – прибавляемые или вычитаемые суммы, которые вводятся в цену сделки с сопоставимым объектом-аналогом, чтобы учесть его различия с оцениваемым объектом.

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

Ставка дисконтирования – ставка, используемая для приведения к одному моменту денежных сумм, относящихся к различным моментам времени (Международные Стандарты оценки);

Коэффициент (ставка) капитализации – коэффициент, характеризующий отношение дохода (прибыли) от вложений капитала в реальный или финансовый актив к стоимости этого актива;

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации



определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. (Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 года).

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Итоговая величина стоимости - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. (Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 года).

Арендная плата – плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

Срок действия арендной ставки – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Владение – одна из форм собственности на землю, строения, основные средства, имущество, деньги, ценные бумаги, природные ресурсы. Представляет фактическое обладание вещью либо документально подтвержденное правомочие обладать объектом собственности. Владение объектом дает право использовать его, передавать объект в распоряжение другим лицам, продавать, дарить, наследовать.

Пользование – употребление, применение, использование вещей в соответствии с их назначением. Право пользования означает, что пользователь получил от владельца или распорядителя вещи, объекта право на их использование в течение определенного периода и на условиях, установленных собственником-распорядителем или собственником-владельцем.

Право пользования имуществом – это право извлекать из имущества его полезные свойства. Относительно арендных отношений, пользование имуществом должно осуществляться согласно условиям заключенного договора.

Массовая оценка – (*mass appraisal*) Практика проведения оценивания (*appraising*) множества объектов имущества на заданную дату путем систематического и единообразного применения методов оценки, которые предусматривают статистическое исследование и анализ результатов. (Международные стандарты оценки 2011 (MP 13, 3.3))



ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ¹

Подходы к оценке – основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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

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

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

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

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

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

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.

¹Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297.



Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения поставленной задачи с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о величине определяемой стоимости.

Этапы процесса оценки

Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку

На этом этапе происходит идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, определяется задание оценки, согласуются с Заказчиком требуемый стандарт (вид) стоимости и дата оценки, на которую будет определена стоимость.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки

На этом этапе производится визуальный осмотр объекта оценки, беседа с административно-техническим персоналом заказчика, изучение проектной, технической, финансовой и иной необходимой информации.

На этом этапе анализируются данные, характеризующие не только сам объект оценки, но и различные природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта.

Также на данном этапе собирается более детальная информация, относящаяся как объекту оценки, так и к сопоставимым с ним объектам-аналогам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществляется путем изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных служб, на основании публикаций информационных печатных изданий, банков данных риэлтерских фирм, нотариальных контор и других источников. Проводится анализ цен предложения на рынке объектов движимого и недвижимого имущества.

Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат,



полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

Составление отчета об оценке

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31, ст. 3456; 2007, N 7, ст. 834; N 29, ст. 3482; N 31, ст. 4016; 2008, N 27, ст. 3126; 2009, N 19, ст. 2281; N 29, ст. 3582, ст. 3618; N 52, ст. 6419, 6450; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43; N 27, ст. 3880; N 29, ст. 4291; N 48, ст. 6728; N 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, N 31, ст. 4333; 2013, N 23, ст. 2871; N 27, ст. 3477; N 30, ст. 4082; 2014, N 11, ст. 1098; N 23, ст. 2928; N 30, ст. 4226; 2015, N 1, ст. 52; N 10, ст. 1418) и федеральными стандартами оценки.

ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Полученные Оценщиками в результате исследований выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.



ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Нижеследующие допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком (-ами) при проведении оценки, являются неотъемлемой частью настоящего Отчета об оценке.

- Оценщик (-и) или компания, в которой он (они) работает (-ют), принимает (-ют) предоставляемую Заказчиком (собственником, арендатором, управляющим) финансовую и нефинансовую (техническую, экономическую, правовую и иную) документацию и информацию об оцениваемом объекте как есть, не проводит (-ят) ее проверки и не несет (-ут) ответственности за ее достоверность.
- Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и соответствует указанным в нем целям.
- Результаты данной оценки действительны лишь на дату оценки, указанную в настоящем Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, и, таким образом, повлиять на стоимость объекта оценки.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, подтверждающих имущественные права на оцениваемый объект, не проводилась.
- Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, т.к. исходит из того, что сведения, предоставленные ему и содержащиеся в настоящем отчете, получены из источников, заслуживающих доверия.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на объект оценки.
- Заказчик принимает на себя обязательства освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к нему, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились результатом мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного Отчета.
- 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.
- Отчет об оценке представляет собой профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, указанной в Отчете.
- Количественные и качественные характеристики объекта оценки определены на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком.



- Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию дату оценки.
- При воспроизведении (повторении) пользователями Отчета расчетов, представленных в настоящем Отчете, допускаются отклонения полученных при этом результатов в пределах погрешностей расчетов, возникающие в силу объективных причин, таких, например, как разница применяемых средств расчета (ПО, специальных устройств), разрядность (количество цифр после запятой) выбранная при расчетах, метрологические погрешности, последовательность округлений и пр.
- Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными.
- Оценщик не гарантирует точного достижения результатов, прогнозируемых заказчиком оценки, так как события и обстоятельства часто реализуются не так, как ожидается вначале. Различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. Достижение прогнозируемых результатов зависит от действий, планов и предположений менеджмента, а также внешних условий.
- Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.
- Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.
- Заказчик свидетельствует, что все оцениваемое имущество каких-либо ограничений и обременений не имеет. Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений прав.
- Предприятие (Заказчик) - собственник оцениваемого имущества находится в процедуре банкротства (конкурсного производства). Целью оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности ОАО «Трест Мосэлектротягстрой», расположенного в филиале «Головной ремонтно-восстановительный поезд №5», в следующем составе: лот №1 (земельный участок (кадастровый номер 50:11:0030203:16) с 20-ю строениями (зданиями и сооружениями)) и лот №2 (земельный участок (кадастровый номер 50:11:0030203:17) со строением (зданием)), для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.



ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка была выполнена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с положениями следующих законов и стандартов:

- Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату оценки);
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Стандартов и правил оценочной деятельности СМАО.



5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ТРЕБОВАНИЯМ (ДЕКЛАРАЦИЯ) ОЦЕНЩИКА

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим подтверждаем, что:

- утверждения о фактах, представленных в Отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте;
- проведенный анализ, высказанные мнения и сделанные заключения действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном Отчете допущений и ограничивающих условий, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, суждениями и выводами;
- ни в настоящем, ни в будущем мы – Оценщики, а также оценочная фирма или ее сотрудники не имеем какого-либо интереса в оцениваемом имуществе (объекте оценки), мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение, равно как и фирмы – исполнителя договора на оценку, исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством РФ, национальными стандартами оценки и правилами (стандартами) саморегулируемой организации, членами которой мы являемся;
- наше образование соответствует действующим на дату составления Отчета требованиям;
- у нас имеется опыт оценки аналогичного имущества;
- Оценщики лично произвели осмотр оцениваемого имущества (инспекцию объекта оценки);
- Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства РФ об оценочной деятельности, в том числе с порядком регулирования оценочной деятельности, обязанностями оценщика, требованиями к договору об оценке и к отчету об оценке, а также стандартами оценки, получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, ознакомлен со значением используемых терминов;



- никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке Отчета.

Ген. директор ООО «Авиа Бизнес Консалт»,
Аттестованный Оценщик, к.э.н.

(Квалификационный аттестат
по направлению «Оценка движимого имущества»
№ 007751-2 от 29.03.2018 г.;

Квалификационный аттестат
по направлению «Оценка бизнеса»
№ 014419-3 от 17.08.2018 г.



М.М. Штрикунова

ОЦЕНЩИКИ:

Аттестованный Оценщик

(Квалификационный аттестат
по направлению «Оценка недвижимости»
№ 008931-1 от 04.04.2018 г.)

О.М. Лебедева

Аттестованный Оценщик

(Квалификационный аттестат
по направлению «Оценка недвижимости»
№ 007726-1 от 29.03.2018 г.)

В.А. Шаша

**ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

1. Решение Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-164343/17-174-254 от 30.10.2018г.;
2. Лист записи в ЕГРЮЛ от 07.11.2018г.;
3. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 008361505 от 06.07.2006г.;
4. Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 77 № 015288433 от 25.04.2013г.;
5. Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения серия 77 № 015288115 от 05.11.2005г.; от 20.12.2006г.;
6. Устав открытого акционерного общества «Ордена Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла имени В.Ю. Абдурахманова» (Новая редакция), утвержден Решением единственного акционера №62 от 25.11.2013г.
7. Свидетельства о государственной регистрации права на строения (здания, сооружения);
8. Кадастровые паспорта на строения (здания, сооружения);
9. Технические паспорта на строения (здания, сооружения);
10. Выписки из ЕГРН на строения (здания, сооружения);
11. Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АЕ № 391450 от 14.06.2013 на земельный участок;
12. Выписка из ЕГРН № 77/100/409/2019-765 от 26.03.2019г. на земельный участок;
13. Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АЕ № 825048 от 06.11.2013 на земельный участок;
14. Выписка из ЕГРН № 77/100/409/2019-790 от 27.03.2019г. на земельный участок;
15. Инвентаризационные описи основных средств от 25.12.2018г.;
16. Инвентаризационная опись товарно-материальных ценностей № 5-д/ТМЦ от 16.07.2019г.;
17. Сличительные ведомости;
18. Выписка из Протокола №5 заседания ЦИК от 18.06.2019г.;
19. Выписка из Протокола №8 заседания ЦИК от 01.08.2019г.;
20. Бухгалтерские справки о бухгалтерской стоимости строений (зданий, сооружений) и земельных участков;
21. Справка о наличии/ отсутствии обременений;
22. Справка о предоставлении информации (по объекту «Хранилище РМХ-20»);
23. Справка об изменении наименований недвижимого имущества в составе объекта оценки Исх. № 1656-мэтс от 28.08.2019г.;
24. Информация сети Internet;
25. Др.

Копии всей документации приведены в Приложении к настоящему Отчету – 1 экз.



6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ

В качестве источников для оценки стоимости была использована экономическая информация, законодательные документы, данные статистики, аналитические обзоры, сведения сети Интернет и др.

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

№ п/п	Вид данных	Источник получения
1	Аналитические обзоры и статьи:	Министерство экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) // http://www.economy.gov.ru/minec/main «Картина инфляции. Август 2019 года» (http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2019080701) «Картина экономики Июль 2019 года» (http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2019080703) Росстат «Информация о социально-экономическом положении России январь-июнь 2019г.» (http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/info/oper-06-2019.pdf) Федеральная служба государственной статистики (Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Московской области), аналитические материалы Доклад «Социальное и экономическое положение Московской области за январь-июнь 2019 года», Доклад «Социальное и экономическое положение Московской области за январь-апрель 2019 года».. (http://msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/publications/official_publications/electronic_versions/) Министерство финансов РФ. Официальный сайт. // http://minfin.ru/ru/ Центральный банк Российской Федерации // www.cbr.ru Федеральная служба государственной статистики // http://www.gks.ru/ Инвестиционный паспорт региона. // http://info.minfin.ru/passportr.php Аналитические материалы Аналитического Центра Департамента экономической политики и развития г. Москвы (http://investmoscow.ru/investment/) Портал Statietl (http://statietl.ru) Росстат, Статистический сборник «Регионы России. Основные характеристики субъектов Российской Федерации. 2018» (http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1138625359016) аналитическим материалам интернет-порталов недвижимости БИБОСС (https://www.beboss.ru/kn/tver/); RegionalRealty.ru (https://regionalrealty.ru/tver/stats/commercial/) и др.
2	Дополнительные сведения об объекте оценки, объявления о купле-продаже/аренде аналогов	http://www.tvermetr.ru , https://tver.move.ru/ , http://www.apex-realty.ru/ , http://msk.afy.ru/ , http://www.arendator.ru/ , http://www.domofond.ru/ , http://osz-agent.ru , http://www.avito.ru/ , http://www.rosrealty.ru/ , http://www.classifieds24.ru/ , http://www.realtymag.ru , http://zdanie.info/ , http://www.irn.ru/ , http://investkap.ru/ http://zem-kom.ru/ , http://www.unibo.ru/ , https://tver.move.ru/ , http://www.irn.ru/ http://www.classifieds24.ru/ и др.



7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Количественные и качественные характеристики объекта оценки определены на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком.

Заказчик свидетельствует, что оцениваемое имущество свободно от прав третьих лиц, не имеет ограничений и обременений.

Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений прав.

СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект настоящей оценки – недвижимое имущество, принадлежащее ОАО «Трест Мосэлектротягстрой» на праве собственности, расположенное в филиале «Головной ремонтно-восстановительный поезд №5», в следующем составе: лот №1 (земельный участок (кадастровый номер 50:11:0030203:16) с 20-ю строениями (зданиями и сооружениями)) и лот №2 (земельный участок (кадастровый номер 50:11:0030203:17) со строением (зданием)).

Ниже приведена общая информация об объекте оценки (см. **Таблица 1**).

Таблица 1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

№ п/п	Наименование (в соответствии с правоустанавливающими документами)	Год постройки (ввода в эксплуатацию)/ изготовления	Инв. номер	Кол- во, шт.	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
	<u>Лот № 1</u>					69 672 235,39
1	Зем.уч. МО,Красногорский р-н, пос.Нахабино, ул. Красноармейская, пл.21360 кв.м (50:11:0030203:16)	–	1	1	50:11:0030203:16	65 388 727,00
2	Абк Гаража, Площадь, м ² : 253,2, Адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад.№ 50:11:0030203:4219)	1996	502	1	50:11:0030203:4219	866 572,38
3	Навес, м ² : 70, Адрес: Московская область, Красногорский р-н, пгт. Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад.№ 50:11:0020104:5102)	1998	509	1	50:11:0020104:5102	0,00
4	Подъездные железнодорожные пути, площадь м ² : 713, Адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2, (кад.№ 50:11:0030203:4211)	1982	2118	1	50:11:0030203:4211	0,00
5	Проходная, Площадь, м ² : 31,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад.№ 50:11:0020104:1328)	1996	1996	1	50:11:0020104:1328	47482,76
6	Растворный узел, Площадь: 107,3 кв.м., Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад.№ 50:11:0020104:1327)	1990	498	1	50:11:0020104:1327	375 474,13
7	Склад ГСМ, Площадь, м ² : 134,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2, (кад.№ 50:11:0020104:1326)	1982	527	1	50:11:0020104:1326	7 809,76
8	Хранилище 20-65, Площадь, м ² : 243, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад.№ 50:11:0020104:3061)	1968	204	1	50:11:0020104:3061	0,01
9	Центральный склад, Площадь, м ² : 267,5, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3239)	1982	500	1	50:11:0020104:3239	90 253,96
10	Гараж для легковых а/м на 2 бокса, Площадь, м ² 61, адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д. 2 (кад. № 50:11:0020104:3242)	2001	505	1	50:11:0020104:3242	244 800,00
11	Гараж на 3 бокса, Площадь, м ² 293,8, адрес: Московская область, Красногорский район, поселок Нахабино, ул. Красноармейская, д. 2 (кад. № 50:11:0020104:5606)	1996	497	1	50:11:0020104:5606	65 460,56



№ п/п	Наименование (в соответствии с правоустанавливающими документами)	Год постройки (ввода в эксплуатацию)/ изготовления	Инв. номер	Кол-во, шт.	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
12	Хранилище РМХ-20, Площадь, м ² : 748.4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3238)	1965	117, 125,134	1	50:11:0020104:3238	0,03
13	Склад РМХ 20, Площадь, м ² : 333,2, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп. Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3784)	1977	273	1	50:11:0020104:3784	1 674 395,83
14	Гараж, Площадь, м ² : 142.8, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:5603)	1979	2042	1	50:11:0020104:5603	22 880,50
15	Хранилище №9, Площадь, м ² : 145, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0030203:4231)	1973	501	1	50:11:0030203:4231	76 001,96
16	Токарный цех и аккумуляторная, Площадь, м ² : 70,1, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:5605)	1996	506	1	50:11:0020104:5605	0,01
17	Деревообрабатывающий цех, Площадь, м ² : 429.4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:5609)	1999	499	1	50:11:0020104:5609	859 859,26
18	Кислородная, Площадь, м ² : 12.7, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3243)	1990	не имеет	1	50:11:0020104:3243	не имеет
19	Заправочный пункт, Площадь, м ² : 6.2, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3785)	1996	не имеет	1	50:11:0020104:3785	не имеет
20	Хранилище (временное сооружение), Площадь, м ² : 230, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2	н/д	не имеет	1	не имеет	не имеет
21	Хранилище (временное сооружение), Площадь, м ² : 192, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2	н/д	не имеет	1	не имеет	не имеет
Лот № 2						6 177 865,88
1	Зем.уч. МО, Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Железнодорожная, д.2, пл. 1.140 кв.м (50:11:0030203:17)	–	1	1	50:11:0030203:17	5 165 433
2	Административное здание, площадь, м ² : 970.7, Адрес: Московская область, Красногорский район, поселок Нахабино, ул. Железнодорожная, д. 2 (кад. № 50:11:0020104:1460)	1993	504	1	50:11:0020104:1460	1 012 432,88
Итого:				23		75 850 101,27

Источник: документация Заказчика

ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Цель оценки - определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащее ОАО «Трест Мосэлектротягстрой» на праве собственности, расположенного в филиале «Головной ремонтно-восстановительный поезд №5», в следующем составе: лот №1 (земельный участок (кадастровый номер 50:11:0030203:16) с 20-ю строениями (зданиями и сооружениями)) и лот №2 (земельный участок (кадастровый номер 50:11:0030203:17) со строением (зданием)), для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Все имущество в составе объекта оценки, принадлежит ОАО «Трест Мосэлектротягстрой» на правах собственности.

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: права собственности.



Права собственности на оцениваемое имущество подтверждены документально, а именно Заказчик представил оценщику подтверждающие документы на оцениваемое имущество: выписки из ЕГРН (на земельный участок и строения), свидетельства о государственной регистрации права на объекты недвижимости, инвентаризационные ведомости, справки о бухгалтерской стоимости и инвентарных номерах объектов.

Оцениваемое недвижимое имущество находится на балансе ОАО «Трест Мосэлектротягстрой», на дату проведения оценки остаточная балансовая стоимости объекта оценки составила 75 850 101,27 руб., в том числе: земельные участки – 70 554 160,00 руб., строения – 5 295 941,27 руб.

Часть, представленного к оценке недвижимого имущества ранее в бухгалтерском учете ОАО «Трест Мосэлектротягстрой» отсутствовала, а именно:

- Кислородная, Площадь, м²: 12.7, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д. 2 (кад. № 50:11:0020104:3243)
- Заправочный пункт, Площадь, м²: 6.2, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д. 2 (кад. № 50:11:0020104:3785)
- Хранилище (временное сооружение), Площадь, м² 230, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2
- Хранилище (временное сооружение), Площадь, м² 192, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д. 2.

Данное имущество было выявлено при проведении сплошной инвентаризации имущества в рамках мероприятий конкурсного производства, в связи с чем, принято на учет как излишки при инвентаризации в количественном выражении с последующим внесением изменений в данные бухгалтерского учета согласно отчету об оценке рыночной стоимости имущества.

По данным бухгалтерского учета за ОАО «Трест Мосэлектротягстрой» числится три хранилища РМХ-20 (инв. № 117, 125 и 134). В результате модернизации три склада были объединены в одно Хранилище РМХ-20 общей площадью 748,4 кв. м.

При проведении сплошной инвентаризации имущества в рамках мероприятий конкурсного производства по результатам служебных проверок в отношении недостатков основных средств ОАО «Трест Мосэлектротягстрой» центральной инвентаризационной комиссией было принято решение: внести изменения в бухгалтерский учет ОАО «Трест Мосэлектротягстрой» в части объединения объектов основных средств «Хранилище РМХ-20» (инв. № 117, 125 и 134) в количестве трех штук в один объект ОС – «Хранилище РМХ-20, кад. № 50:11:0020104:3238».

В составе объекта оценки имеются два временных сооружения, а именно:

- Хранилище (временное сооружение), Площадь, м²: 230, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2



- Хранилище (временное сооружение), Площадь, м²: 192, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д. 2.

Указанные строения возведены на земельном участке площадью 21360 кв. м (кадастровый номер 50:11:0030203:16), принадлежащем на праве собственности ОАО «Трест Мосэлектротягстрой».

В соответствии со ст. 130 Гражданского кодекса РФ, к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. На федеральном уровне в настоящее время отсутствует определение понятий «временный объект», «временная постройка». Такое определение существует только на уровне некоторых муниципальных образований.

Таким образом, в настоящее время под временным объектом понимается все, что не относится к объектам недвижимости. Для подтверждения временности характера объекта, ключевым является обстоятельство обладания временным объектом такими характеристиками, которые исключают возможность классификации такого объекта как недвижимого.

В судебной практике законодательный критерий отнесения имущества к недвижимому раскрывается следующим образом:

1. Оценочный критерий. Оценочные критерии привязаны к оценке стоимости объекта в сравнении с оценкой того же объекта после перемещения и с оценкой расходов на перемещение.
2. Наличие/отсутствие коммуникаций, их характер.
3. Наличие/отсутствие фундамента, его технические характеристики, связь фундамента с сооружением.

Установленные Градостроительным кодексом требования получения разрешения на строительство и оформления акта ввода объектов в эксплуатацию, не распространяются на временные объекты (см. п. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса).

Право собственности (право хозяйственного ведения и оперативного управления) может быть зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним лишь в отношении тех вещей, которые, обладая признаками недвижимости, способны выступать в гражданском обороте в качестве отдельных объектов гражданских прав. Регистрации не подлежат права на объекты вспомогательного назначения (кроме регистрации прав по «дачной амнистии»), а также права на так называемые временные объекты, так как и те и другие фактически и не являются объектами недвижимости в полном смысле этого слова.

С учетом всего выше сказанного, хотя указанные выше объекты (временные сооружения) конструктивно и функционально являются строениями, но с учетом наличия у них таких критериев, как: отсутствие коммуникаций и фундамента, не позволяет отнести их к объектам недвижимости, а, следовательно, государственная регистрация для таких объектов не требуется.



Подробно информация об имущественных правах на оцениваемое имущество ОАО «Трест Мосэлектротягстрой» представлена в таблицах ниже (см. **Таблица 3, Таблица 5 и Таблица №5**).

Ниже приведены сведения о собственнике и балансодержателе оцениваемого имущества (см. **Таблица 2**).

Таблица 2 ОФИЦИАЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКЕ И БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Полное наименование юридического лица	Открытое акционерное общество «Ордена Трудового Красного Знамени специализированный строительно-монтажный трест по электрификации Московского железнодорожного узла имени В.Ю. Абдурахманова»
Сокращенное наименование	ОАО «Трест Мосэлектротягстрой»
Адрес (местонахождение) юридического лица	121374, г. Москва, ул. Алексея Свиридова, д.7
Адрес фактического местонахождения (почтовый)	660041, г. Красноярск, а/я 12248
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	77305544197
Код причины постановки на учёт (КПП)	773101001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1067746778549
Дата присвоения ОГРН	06.07.2006 г.
Наименование регистрирующего органа	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
Отрасль по ОКВЭД	43.12 - Подготовка строительной площадки
Уставный капитал, тыс. руб.	161 964 000 руб.
Единоличный исполнительный орган	Конкурсный управляющий Кацер Е.И.
Состояние юридического лица	Находится в процедуре банкротства (конкурсного производства). Действующее

Источник: данные Заказчика

Таблица 3 ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК
(КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 50:11:0030203:16)

Тип объекта	Земельный участок
Наименование (в соответствии техническим заданием на оценку)	Земельный участок, Категория земель: Земли населённых пунктов, Виды разрешенного использования: под производственную базу, Площадь, м ² : 21360, Адрес: Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н. Красногорский, п. Нахабино, ул. Красноармейская
Адрес (местонахождение)	Московская обл., Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская
Кадастровый (или условный) номер	50:11:0030203:16
Предыдущие номера	Данные отсутствуют
Вид разрешенного использования	Под производственную базу
Категория земель	Земли населенных пунктов
Уточненная площадь	21 360 кв. м
Кадастровая стоимость	90 238 096,80 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС)	4 224,63 руб./кв. м
Наименование правоустанавливающего документа	Свидетельство о государственной регистрации права 50 АЕ № 391450 от 14.06.2013 Гос. Рег. № 50-50-11/044/2011-332 от 11.08.2011 Выписка ЕГРН № 77/100/409/2019-765 от 26.03.2019
Субъект права (правообладатель)	ОАО «Трест Мосэлектротягстрой»
Вид права	собственность



Существующие ограничения (обременения) права	Не имеет
Лицо, в пользу которого установлены обременения	-
Инвентарный номер	1
Балансовая стоимость, руб.	65 388 727,00
Улучшения	Застроен (на участке расположены, капитальные здания, сооружения, а также два временных строения)
Кадастровые номера строений, расположенных на земельном участке	50:11:0030203:4219, 50:11:0020104:5102, 50:11:0030203:4211, 50:11:0020104:1328, 50:11:0020104:1327, 50:11:0020104:1326, 50:11:0020104:3061, 50:11:0020104:3239, 50:11:0020104:3242, 50:11:0020104:5606, 50:11:0020104:3238, 50:11:0020104:3784, 50:11:0020104:5603, 50:11:0030203:4231, 50:11:0020104:5605, 50:11:0020104:5609, 50:11:0020104:3243, 50:11:0020104:3785

Источник: Документы Заказчика, <http://pkk5.rosreestr.ru>

Таблица 4 ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК
(КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 50:11:0030203:17)

Тип объекта	Земельный участок
Наименование (в соответствии с техническим заданием на оценку)	Земельный участок, Категория земель: Земли населённых пунктов, Виды разрешенного использования: под производственную базу, Площадь, м ² : 1140, Адрес: Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н. Красногорский, с/о Нахабинский, п. Нахабино, ул. Железнодорожная, дом 2
Адрес (местонахождение)	Московская обл., Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Железнодорожная, д. 2
Кадастровый (или условный) номер	50:11:0030203:17
Предыдущие номера	Данные отсутствуют
Вид разрешенного использования	Под административное здание
Категория земель	Земли населенных пунктов
Уточненная площадь	1 140 кв. м
Кадастровая стоимость	7 339 297,20 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС)	6 437,98 руб./кв. м
Наименование правоустанавливающего документа	Свидетельство о государственной регистрации права 50 АЕ № 825048 от 06.11.2013 Гос. Рег. № 50-50-11/044/2011-331 от 15.07.2011 Выписка ЕГРН № 77/100/409/2019-790 от 27.03.2019
Субъект права (правообладатель)	ОАО «Трест Мосэлектротягстрой»
Вид права	собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Не имеет
Лицо, в пользу которого установлены обременения	-
Инвентарный номер	1
Балансовая стоимость, руб.	5 165 443,00
Улучшения	Застроен (на участке расположено капитальное здание)
Кадастровые номера строений, расположенных на земельном участке	50:11:0020104:1460

Источник: Документы Заказчика, <http://pkk5.rosreestr.ru>



Таблица 5 ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА СТРОЕНИЯ (ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВРЕМЕННЫЕ)

№ п/п	Наименование (в соответствии с техническим заданием на оценку)	Инв. №	Бухгалтер. стоимость, руб.	Кадастровый (или условный) номер	Объект права	Литера № на плане	Площадь, кв. м	Адрес (местонахождение)	Вид права	Наименование правоустанавливающего документа	Субъект права (правообладатель)	Сущ. огранич. (обрем.) права
Лот № 1		4 283 508,39			3 771,40							
1	Абк Гаража, Площадь, м ² : 253,2, Адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад.№ 50:11:0030203:4219)	502	866 572,38	50:11:0030203:4219	Сооружение: Абк Гаража, назначение: нежилое, 2-х этажный, общая площадь 253,20 кв. м, инв. № 29-5732, лит.Н.н, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2	Н,н	253,2	Московская обл., Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2	собств.	Свидетельство о гос. рег. права серия 50-АЕ № 399891 от 20.06.2013г. (гос. рег. № 50-50-11/001/2007-019 от 02.02.2007)	ОАО «Трест Мосэлектротягс трой»	не имеет
2	Навес, м ² : 70, Адрес: Московская область, Красногорский р-н, пгт. Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад.№ 50:11:0020104:5102)	509	0,00	50:11:0020104:5102	Навес, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 70 кв. м, инв. № 091:029-5725, лит.5Б, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2	5Б	70	Московская обл., Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2	собств.	Свидетельство о гос. рег. права серия 50-АЕ № 391147 от 18.06.2013г. (гос. рег. № 50-50-11/064/2011-369 от 11.08.2011)	ОАО «Трест Мосэлектротягс трой»	не имеет
3	Подъездные железнодорожные пути, площадь м ² : 713, Адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2, (кад.№ 50:11:0030203:4211)	2118	0,00	50:11:0030203:4211	Подъездные железнодорожные пути, назначение: нежилое, Протяженность 713 м, инв. № 091:029-5725, лит.1В, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2	1В	713м	Московская обл., Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2	собств.	Свидетельство о гос. рег. права серия 50-АЕ № 391566 от 10.07.2013г. (гос. рег. № 50-50-11/064/2011-366 от 11.08.2011)	ОАО «Трест Мосэлектротягс трой»	не имеет
4	Проходная, Площадь, м ² : 31,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад.№ 50:11:0020104:1328)	1996	47482.76	50:11:0020104:1328	Здание: Проходная, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 31,40 кв. м, инв. № 091:029-5735, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2	-	31,4	Московская обл., Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2	собств.	Свидетельство о гос. рег. права серия 50-АЕ № 399542 от 20.06.2013г. (гос. рег. № 50-50-11/001/2007-020 от 02.02.2007)	ОАО «Трест Мосэлектротягс трой»	не имеет
5	Растворный узел, Площадь: 107,3 кв.м., Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад.№ 50:11:0020104:1327)	498	375 474,13	50:11:0020104:1327	Сооружение: Растворный узел, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 107,30 кв. м, инв. № 029-5734, лит. Т, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2	Т	107,3	Московская обл., Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2	собств.	Свидетельство о гос. рег. права серия 50-АЕ № 390235 от 18.06.2013г. (гос. рег. № 50-50-11/001/2007-025 от 02.02.2007)	ОАО «Трест Мосэлектротягс трой»	не имеет
6	Склад ГСМ, Площадь, м ² : 134,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2, (кад.№ 50:11:0020104:1326)	527	7 809,76	50:11:0020104:1326	Склад гсм, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 134,40 кв. м, инв. № 29-5731, лит. К, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2	К	134,4	Московская обл., Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2	собств.	Свидетельство о гос. рег. права серия 50-АЕ № 390169 от 18.06.2013г. (гос. рег. № 50-50-11/001/2007-013 от 02.02.2007)	ОАО «Трест Мосэлектротягс трой»	не имеет
7	Хранилище 20-65, Площадь, м ² : 243, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад.№ 50:11:0020104:3061)	204	0,01	50:11:0020104:3061	Хранилище 20-65, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 243 кв. м, инв. № 091:029-5725, лит. 6Б, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2	6Б	243	Московская обл., Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2	собств.	Свидетельство о гос. рег. права серия 50-АЕ № 390463 от 13.06.2013г. (гос. рег. № 50-50-11/064/2011-368 от 11.08.2011)	ОАО «Трест Мосэлектротягс трой»	не имеет



№ п/п	Наименование (в соответствии с техническим заданием на оценку)	Инв. №	Бухгалтер. стоимость, руб.	Кадастровый (или условный) номер	Объект права	Литера, № на плане	Площадь общая, кв. м	Адрес (местонахождение)	Вид права	Наименование правоустанавливающего документа	Субъект права (правообладатель)	Сущ. огранич. (обрем.) права
8	Центральный склад, Площадь, м ² : 267,5, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3239)	500	90 253,96	50:11:0020104:3239	Сооружение: Центральный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 267,50 кв. м, инв. №29-5380, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2	-	267,5	Московская обл., Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2	собств.	Свидетельство о гос. рег. права серия 50-АЕ № 390112 от 14.06.2013г. (гос. рег. № 50-50-11/001/2007-011 от 02.02.2007)	ОАО «Трест Мосэлектротрягс трой»	не имеет
9	Гараж для легковых а/м на 2 бокса, Площадь, м ² 61, адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3242)	505	244 800,00	50:11:0020104:3242	Гараж для легковых а/м на 2 бокса, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 61 кв. м, инв. №091:029-5725, лит. 2Б, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2	2Б	61	Московская обл., Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2	собств.	Свидетельство о гос. рег. права серия 50-АЕ № 390236 от 18.06.2013г. (гос. рег. № 50-50-11/064/2011-367 от 11.08.201)	ОАО «Трест Мосэлектротрягс трой»	не имеет
10	Гараж на 3 бокса, Площадь, м ² 293,8, адрес: Московская область, Красногорский район, поселок Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:5606)	497	65 460,56	50:11:0020104:5606	Гараж на 3 бокса, назначение: нежилое, общая площадь 293,8 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2	Л, Л1	293,8	Московская обл., Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2	собств.	Свидетельство о гос. рег. права от 18.11.2015г. (повторное, взамен свидетельства 02.02.2007; 30.01.2012) (гос. рег. № 50-50-11/001/2007-021 от 02.02.2007)	ОАО «Трест Мосэлектротрягс трой»	не имеет
11	Хранилище РМХ-20, Площадь, м ² : 748,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3238)	117, 125,134	0,03	50:11:0020104:3238	Сооружение: хранилище рмх-20, назначение: нежилое, 1 -этажный, общая площадь 748,40 кв. м, инв. № 29-5377, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2	Б	748,4	Московская обл., Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2	собств.	Свидетельство о гос. рег. права серия 50-АЕ № 391449 от 14.06.2013г. (гос. рег. № 50-50-11/001/2007-018 от 02.02.2007)	ОАО «Трест Мосэлектротрягс трой»	не имеет
12	Склад РМХ 20, Площадь, м ² : 333,2, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3784)	273	1 674 395,83	50:11:0020104:3784	Склад РМХ 20, 1 -этажный, общая площадь 333,20 кв. м, инв. № 29-5379, лит. Д, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2	Д	333,2	Московская обл., Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2	собств.	Свидетельство о гос. рег. права серия 50-АЕ № 390111 от 14.06.2013г. (гос. рег. № 50-50-11/001/2007-008 от 02.02.2007)	ОАО «Трест Мосэлектротрягс трой»	не имеет
13	Гараж, Площадь, м ² : 142,8, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:5603)	2042	22 880,50	50:11:0020104:5603	Гараж, назначение: нежилое, 1 -этажный, общая площадь 142,80 кв. м, инв. № 29-6332, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2	Ф	142,8	Московская обл., Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2	собств.	Свидетельство о гос. рег. права серия 50-АЕ № 390432 от 13.06.2013г. (гос. рег. № 50-50-11/001/2007-012 от 02.02.2007)	ОАО «Трест Мосэлектротрягс трой»	не имеет
14	Хранилище №9, Площадь, м ² : 145, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0030203:4231)	501	76 001,96	50:11:0030203:4231	Сооружение: Хранилище №9, назначение: нежилое, 1 -этажный, общая площадь 145 кв. м, инв. № 29-5376, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2	А	145	Московская обл., Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2	собств.	Свидетельство о гос. рег. права серия 50-АЕ № 391446 от 14.06.2013г. (гос. рег. № 50-50-11/001/2007-017 от 02.02.2007)	ОАО «Трест Мосэлектротрягс трой»	не имеет



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

№ п/п	Наименование (в соответствии с техническим заданием на оценку)	Инв. №	Бухгалтер. стоимость, руб.	Кадастровый (или условный) номер	Объект права	Литера, № на плане	Площадь общая, кв. м	Адрес (местонахождение)	Вид права	Наименование правоустанавливающего документа	Субъект права (правообладатель)	Сущ. огранич. (обрем.) права
15	Токарный цех и аккумуляторная, Площадь, м ² : 70,1, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:5605)	506	0,01	50:11:0020104:5605	Сооружение: Токарный цех и аккумуляторная, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 70,10 кв. м, инв. № 29-5726, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2	М	70,1	Московская обл., Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2	собств.	Свидетельство о гос. рег. права серия 50-АЕ № 390237 от 18.06.2013г. (гос. рег. № 50-50-11/001/2007-024 от 02.02.2007)	ОАО «Трест Мосэлектротягс трой»	не имеет
16	Деревообрабатывающий цех, Площадь, м ² : 429,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:5609)	499	859 859,26	50:11:0020104:5609	Деревообрабатывающий цех, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 429,4 кв. м, инв. № 091:029-5725, лит. 3Б, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2	3Б	429,4	Московская обл., Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2	собств.	Свидетельство о гос. рег. права серия 50-АЕ № 391447 от 14.06.2013г. (гос. рег. № 50-50-11/064/2011-365 от 11.08.2011)	ОАО «Трест Мосэлектротягс трой»	не имеет
17	Кислородная, Площадь, м ² : 12,7, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3243)	не имеет	не имеет	50:11:0020104:3243	Сооружение: Кислородная, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 12,70 кв. м, инв. № 29-5728, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2	П	12,7	Московская обл., Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2	собств.	Свидетельство о гос. рег. права серия 50-АЕ № 390113 от 14.06.2013г. (гос. рег. № 50-50-11/001/2007-016 от 02.02.2007)	ОАО «Трест Мосэлектротягс трой»	не имеет
18	Заправочный пункт, Площадь, м ² : 6,2, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3785)	не имеет	не имеет	50:11:0020104:3785	Сооружение: Заправочный пункт, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 6,2 кв. м, инв. № 091:029-5725, лит. 4Б, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2	4Б	6,2	Московская обл., Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2	собств.	Свидетельство о гос. рег. права серия 50-АЕ № 390233 от 18.06.2013г. (гос. рег. № 50-50-11/064/2011-370 от 11.08.2011)	ОАО «Трест Мосэлектротягс трой»	не имеет
19	Хранилище (временное сооружение), Площадь, м ² : 230, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2	не имеет	не имеет	не имеет	Хранилище (временное сооружение), Площадь, м ² : 230, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2	-	230	Московская обл., Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2	собств.	Не зарегистрировано (гос. регистрация законом не предусмотрена)	ОАО «Трест Мосэлектротягс трой»	не имеет
20	Хранилище (временное сооружение), Площадь, м ² : 192, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2	не имеет	не имеет	не имеет	Хранилище (временное сооружение), Площадь, м ² : 192, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2	-	192	Московская обл., Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2	собств.	Не зарегистрировано (гос. регистрация законом не предусмотрена)	ОАО «Трест Мосэлектротягс трой»	не имеет
Итого: Строения		5 295 941,27				970,7						
1	Административное здание, площадь, м ² : 970,7, Адрес: Московская область, Красногорский район, поселок Нахабино, ул. Железнодорожная, д. 2 (кад. № 50:11:0020104:1460)	504	1 012 432,88	50:11:0020104:1460	Административное здание, 2 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 970,70 кв. м, инв. № 29-5374, лит. Ж,Ж1, ж, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Железнодорожная, д.2	Ж,Ж1, ж	970,7	Московская обл., Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Железнодорожная, д.2	собств.	Свидетельство о гос. рег. права серия 50-АЕ № 825049 от 06.11.2013г. (гос. рег. № 50-50-11/001/2007-007 от 02.02.2007)	ОАО «Трест Мосэлектротягс трой»	не имеет

Источник: Документы Заказчика



Решением Арбитражного суда города Москвы от 25.10.2018г. (объявлена резолютивная часть решения) по делу № А40-164343/17-174-254 ОАО «Трест Мосэлектротягстрой» (ИНН/ОГРН 7730544197/1067746778549) признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него введена процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим утвержден Кацер Е.И.

То есть, на момент проведения настоящей оценки предприятие (Заказчик) - собственник оцениваемого имущества находится в процедуре банкротства (конкурсного производства).

На дату проведения оценки на все объекты недвижимого имущества в составе объекта оценки наложены ограничения и обременения в виде запрещения сделок с имуществом.

В соответствии со справкой, предоставленной заказчиком² в настоящее время проводятся мероприятия по снятию вышеуказанных обременений. Наложённые обременения подлежат прекращению на основании решения арбитражного суда города Москвы от 30.11.2018г. по делу №А40-164343/17 в связи с признанием ОАО «Трест Мосэлектротягстрой» несостоятельным (банкротом) и открытия конкурсного производства.

В соответствии с п. 1 ст. 126 Федерального закона от 26.10.2002г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и открытия конкурсного производства:

– снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения расположения имущества должника. Основанием для снятия ареста на имущество должника является решение суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Наложение и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается;

– прекращается исполнение по исполнительным документам, в том числе по исполнительным документам, исполнявшимся в ходе ранее введенных процедур, применяемых в деле о банкротстве, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом;

– исполнительные документы, исполнение по которым прекратилось в соответствии с настоящим Федеральным законом, подлежат передаче судебными приставами-исполнителями конкурсному управляющему в порядке, установленном федеральным законом.

Заказчик свидетельствует, что на все оцениваемое имущество в составе объекта оценки отсутствуют обременения в виде залога.

Таким образом, существующие ограничения на запрещение сделок, установленные в отношении всего недвижимого имущества в составе объекта оценки подлежат снятию в силу закона, других ограничений и обременений указанное имущество не имеет.

² В полном объеме документ представлен в приложениях к настоящему Отчету.



Учитывая выше сказанное, настоящая оценка произведена в предположении отсутствия ограничений прав.

Предполагаемое использование результатов оценки – в целях реализации объекта оценки в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

СВЕДЕНИЯ О КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Качественные и количественные характеристики объекта оценки определены на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком.

Объект оценки – недвижимое имущество, принадлежащее ОАО «Трест Мосэлектротягстрой» на праве собственности, расположенное в филиале «Головной ремонтно-восстановительный поезд №5», в следующем составе: лот №1 (земельный участок (кадастровый номер 50:11:0030203:16) с 20-ю строениями (зданиями и сооружениями)) и лот №2 (земельный участок (кадастровый номер 50:11:0030203:17) со строением (зданием)).

Все строения в составе лота №1 возведены на земельном участке, площадью 21 360 кв. м (кадастровый номер: 50:11:0030203:16) и расположены по адресу: РФ, Московская обл., Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д. 2. Земельный участок принадлежит на праве собственности ОАО «Трест Мосэлектротягстрой» и также входит в лот № 1 в составе объекта настоящей оценки.

Участок имеет неправильную форму, близкую к прямоугольной, застроен. Площадь застройки составляет чуть более 3 635 кв. м, незастроенная территория – менее 11 978 кв. м.

Незастроенная часть участка представляет собой частично благоустроенную территорию, имеет ограждение по периметру, охраняется. Следует отметить, что значительная часть территории участка существенно захламлена строительным и бытовым (твердые отходы (преимущественно макулатура) и ветошь) мусором и требует расчистки.

Участок расположен в одной из промышленных зон пос. Нахабино, доступ к участку осуществляется с ул. Красноармейская.

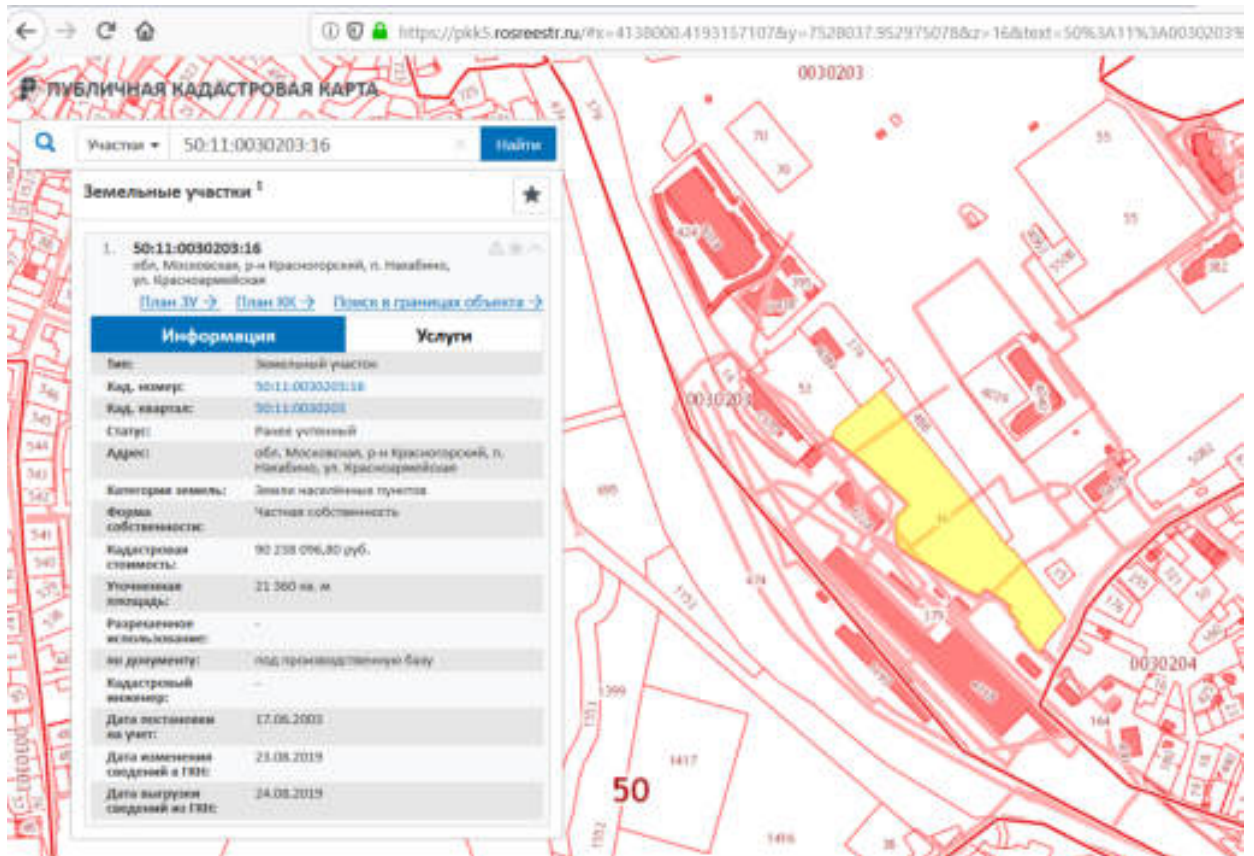
Ниже на рисунке представлен кадастровый план земельного участка (кадастровый номер: 50:11:0030203:16) и сведения о нем, содержащиеся в электронной системе Роскадастра (<http://roscadastr.com/map>) (см. **Рис. 1**).

Также ниже представлены количественные и качественные характеристики земельного участка (кадастровый номер: 50:11:0030203:16) в составе лота №1 (см.

Таблица 6)



Рис. 1. План земельного участка (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 50:11:0030203:16)



План земельного участка 50:11:0030203:16



Источник: <http://pkk5.rosreestr.ru>

**Таблица 6. ОПИСАНИЕ (КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
(КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 50:11:0030203:16)**

<i>Тип объекта</i>	Земельный участок
<i>Адрес (местонахождение)</i>	Московская обл., Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская
<i>Наименование (в соответствии техническим заданием на оценку)</i>	Земельный участок, Категория земель: Земли населённых пунктов, Виды разрешенного использования: под производственную базу, Площадь, м ² : 21360, Адрес: Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н. Красногорский, п. Нахабино, ул. Красноармейская
<i>Инвентарный номер</i>	1
<i>Балансовая стоимость, руб.</i>	65 388 727,00
<i>Субъект права (правообладатель)</i>	ОАО «Трест Мосэлектротягстрой»
<i>Вид права</i>	Собственность
<i>Документы основания</i>	Свидетельство о государственной регистрации права 50 АЕ № 391450 от 14.06.2013 Гос. Рег. № 50-50-11/044/2011-332 от 11.08.2011 Выписка ЕГРН № 77/100/409/2019-765 от 26.03.2019
<i>Существующие ограничения (обременения) права</i>	Не имеет
<i>Категория земель</i>	Земли населенных пунктов
<i>Вид разрешенного использования</i>	Под производственную базу
<i>Кадастровый (или условный) номер</i>	50:11:0030203:16
<i>Предыдущие номера</i>	Данные отсутствуют
<i>Площадь</i>	21 360 кв. м
<i>Кадастровая стоимость</i>	90 238 096,80 руб.
<i>Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС)</i>	4 224,63 руб./кв. м
<i>Форма земельного участка</i>	неправильную форму, близкую к прямоугольной
<i>Рельеф земельного участка</i>	ровный
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	На земельном участке имеются водопровод, канализация, электроосвещение.
<i>Подъездные пути</i>	Имеются: дороги и дорожки с асфальтовым покрытием
<i>Транспортная доступность</i>	Хорошая
<i>Улучшения земельного участка</i>	Строения с кадастровыми номерами: 50:11:0030203:4219, 50:11:0020104:5102, 50:11:0030203:4211, 50:11:0020104:1328, 50:11:0020104:1327, 50:11:0020104:1326, 50:11:0020104:3061, 50:11:0020104:3239, 50:11:0020104:3242, 50:11:0020104:5606, 50:11:0020104:3238, 50:11:0020104:3784, 50:11:0020104:5603, 50:11:0030203:4231, 50:11:0020104:5605, 50:11:0020104:5609, 50:11:0020104:3243, 50:11:0020104:3785

Источник: Данные Заказчика, <http://pkk5.rosreestr.ru>



Все строения в составе объекта оценки (лот № 1), расположенные на земельном участке (кадастровый номер 50:11:0030203:16) принадлежат ОАО «Трест Мосэлектротягстрой» на праве собственности.

Данные строения – здания и сооружения, в большей части имеющие производственно-складское назначение. Их общая площадь составляет 3 771,40 кв. м.

Капитальные здания преимущественно выполнены из керамического кирпича и железобетонных блоков, и в подавляющей части – это одноэтажные строения, не имеющие подземной части (без подвалов).

В целом, с учетом конструктива и текущего использования, оцениваемые строения в составе лота №1 можно отнести к производственно-складскому сегменту рынка коммерческой недвижимости.

На кадастровый учет все указанные строения внесены без определения координат границ. Ниже на рисунке представлен общий план строений в границах земельного участка (кадастровый номер 50:11:0030203:16) (см. **Рис. 2**).

Рис. 2. ОБЩИЕ ПЛАНЫ УЧАСТКА СО СТРОЕНИЯМИ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ЛОТ №1)



Источник: <https://yandex.ru/maps/>



Строение – административное здание (кадастровый номер 50:11:0020104:1460) в составе лота № 2, расположено на земельном участке, площадью 1 140 кв. м (кадастровый номер: 50:11:0030203:17), по адресу: РФ, Московская обл., Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Железнодорожная, д.2. Земельный участок принадлежит на праве собственности ОАО «Трест Мосэлектротягстрой» и также входит в лот № 2 в составе объекта настоящей оценки.

Участок имеет почти правильную прямоугольную форму, застроен. Площадь застройки составляет чуть более 413,6 кв. м, незастроенная территория – 726,4 кв. м.

Незастроенная часть участка представляет собой благоустроенную территорию, не огорожен, не охраняется.

Участок расположен в одной из промышленных зон пос. Нахабино, доступ к участку осуществляется с ул. Железнодорожная.

Ниже на рисунке представлен кадастровый план земельного участка (кадастровый номер: 50:11:0030203:17) и сведения о нем, содержащиеся в электронной системе Роскадастра (<http://roscadastr.com/map>) (см. **Рис. 3**).

Также ниже представлены количественные и качественные характеристики земельного участка (кадастровый номер: 50:11:0030203:17) (см. **Таблица 7**)

Строение – административное здание (кадастровый номер 50:11:0020104:1460) в составе лота № 2, расположенное на земельном участке (кадастровый номер: 50:11:0030203:17) принадлежит ОАО «Трест Мосэлектротягстрой» на праве собственности.

Строение выполнено из керамического кирпича, 2-х этажное с подвалом.

С учетом конструктива и текущего использования, данное строение можно отнести к офисному сегменту рынка коммерческой недвижимости.

На кадастровый учет здание внесено без определения координат границ.

В целом количественные и качественные характеристики строений в составе объекта оценки (лот №1 и Лот №2) представлены в таблице ниже (см. **Таблица 8**).

**Таблица 7. ОПИСАНИЕ (КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
(КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 50:11:0030203:17)**

<i>Тип объекта</i>	Земельный участок
<i>Адрес (местонахождение)</i>	Московская обл., Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Железнодорожная, д. 2
<i>Наименование (в соответствии техническим заданием на оценку)</i>	Земельный участок, Категория земель: Земли населённых пунктов, Виды разрешенного использования: под производственную базу, Площадь, м ² : 1140, Адрес: Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н. Красногорский, с/о Нахабинский, п. Нахабино, ул. Железнодорожная, дом 2
<i>Инвентарный номер</i>	1
<i>Балансовая стоимость, руб.</i>	5 165 443,00
<i>Субъект права (правообладатель)</i>	ОАО «Трест Мосэлектротягстрой»
<i>Вид права</i>	Собственность
<i>Документы основания</i>	Свидетельство о государственной регистрации права 50 АЕ № 825048 от 06.11.2013 Гос. Рег. № 50-50-11/044/2011-331 от 15.07.2011 Выписка ЕГРН № 77/100/409/2019-790 от 27.03.2019
<i>Существующие ограничения (обременения) права</i>	Не имеет
<i>Категория земель</i>	Земли населенных пунктов
<i>Вид разрешенного использования</i>	Под административное здание
<i>Кадастровый (или условный) номер</i>	50:11:0030203:17
<i>Предыдущие номера</i>	Данные отсутствуют
<i>Площадь</i>	1 140 кв. м
<i>Кадастровая стоимость</i>	7 339 297,20 руб.
<i>Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС)</i>	6 437,98 руб./кв. м
<i>Форма земельного участка</i>	Почти правильная прямоугольная
<i>Рельеф земельного участка</i>	ровный
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	На земельном участке имеются водопровод, канализация, электроосвещение.
<i>Подъездные пути</i>	Имеются: дороги и дорожки с асфальтовым покрытием
<i>Транспортная доступность</i>	Хорошая
<i>Улучшения земельного участка</i>	Строение с кадастровым номером: 50:11:0020104:1460

Источник: Данные Заказчика, <http://pkk5.rosreestr.ru>



Таблица 8. ОПИСАНИЕ (КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ) СТРОЕНИЙ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

№ п/п	Наименование (в соответствии с техническим заданием на оценку)	Инв. №	Бухгалтер. стоимость на дату оценки, руб.	Год постройки	Назначение	Литера, № на плане	Площадь общая, кв. м*	Площадь застройки, кв.м	Объем строит., куб. м	Высота (внутр./наружн.), м	Этажность	Группа капитальности	Характеристика объекта**	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект
Лот № 1							3 771,40	3 213,20						
1	Абк Гаража, Площадь, м ² : 253,2, Адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад.№ 50:11:0030203:4219)	502	866 572,38	1996	Административно-производственное	Нн	253,2	167,5	1 065	2,9/-	надз.: 2; подз.: 0	II	Фундамент: ж/б; стены: кирпичные; перегородки: кирпичные; перекрытия: ж/б; крыша: рулонная; полы: бетонные; проемы: оконные - заводские, двери - дерев.; внутренняя отделка: штукатурка, окраска; отопление, электроосвещение.	50:11:0030203:16
2	Навес, м ² : 70, Адрес: Московская область, Красногорский р-н, пгт. Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад.№ 50:11:0020104:5102)	509	0,00	1998	Производственное	5Б	70	70			надз.: 1; подз.: 0	I	Фундамент: бетонные столбы; стены: обшит с 3-х сторон металлом, шифером, холодный	50:11:0030203:16
3	Подъездные железнодорожные пути, площадь м ² : 713, Адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2, (кад.№ 50:11:0030203:4211)	2118	0,00	1982	Сооружение (железнодорожный путь)	1В	713м*	-	-	-	-	I	Материал покрытия переездов: асфальт, ж/б плиты; Нумерация стрелочных переходов: 421, 423; Тип рельсов р-43, р-50, р-65, количество железобетонных шпал (шт.): 386; Количество деревянных шпал (шт.): 680, Протяженность пути №11(м): 592, Протяженность пути №15 (м): 121	50:11:0030203:16
4	Проходная, Площадь, м ² : 31,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад.№ 50:11:0020104:1328)	1996	47482.76	1996	Производственное (вспомогательное)	-	31,4	47,3	126	2,55/ -	надз.: 1; подз.: 0	I	Фундамент: ленточный; стены: ж/б блоки; нет; перекрытия: ж/б; крыша: рулонная; полы: дощатые; проемы: оконные -двойные, двери - щитовые; внутренняя отделка: отсутств.; электроосвещение, отопление	50:11:0030203:16
5	Растворный узел, Площадь: 107,3 кв.м., Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад.№ 50:11:0020104:1327)	498	375 474,13	1990	Производственное	Т	107,3	128,5	655	4,8	надз.: 1; подз.: 0	II	Материал стен: железобетонные панели	50:11:0030203:16
6	Склад ГСМ, Площадь, м ² : 134,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2, (кад.№ 50:11:0020104:1326)	527	7 809,76	1982	Складское	К	134,4	153,9	539	3,2	надз.: 1; подз.: 0	III	Материал стен: кирпичные	50:11:0030203:16
7	Хранилище 20-65, Площадь, м ² : 243, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад.№ 50:11:0020104:3061)	204	0,01	1968	Складское	6Б	243	248,5	1 267	4,8	надз.: 1; подз.: 0	I	Материал стен: металлический каркас обшивка досками	50:11:0030203:16



Общество с ограниченной ответственностью
Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

№ п/п	Наименование (в соответствии с техническим заданием на оценку)	Инв. №	Бухгалтер. стоимость на дату оценки, руб.	Год постройки	Назначение	Литера, № на плане	Площадь общая, кв. м*	Площадь застройки, кв.м	Объем строит., куб. м	Высота (внутр./наружн.), м	Этажность	Группа капитальности	Характеристика объекта**	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект
8	Центральный склад, Площадь, м ² : 267,5, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3239)	500	90 253,96	1982	Складское	-	267,5	300,4	1 232	3,8	надз.: 1; подз.: 0	II	Материал стен: кирпичные	50:11:0030203:16
9	Гараж для легковых а/м на 2 бокса, Площадь, м ² 61, адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д. 2 (кад. № 50:11:0020104:3242)	505	244 800,00	2001	Производственное (вспомогательное)	2Б	61	77,6	272	3,2	надз.: 1; подз.: 0		Материал стен: ж/б блоки	50:11:0030203:16
10	Гараж на 3 бокса, Площадь, м ² 293,8, адрес: Московская область, Красногорский район, поселок Нахабино, ул. Красноармейская, д. 2 (кад. № 50:11:0020104:5606)	497	65 460,56	1996	Производственное (вспомогательное)	Л, ЛП	293,8	344,1	1 684	4,2	надз.: 1; подз.: 0		Материал стен: ж/б блоки	50:11:0030203:16
11	Хранилище РМХ-20, Площадь, м ² : 748,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3238)	117, 125,134	0,03	1965	Производственное (вспомогательное)	Б	748,4	756	2 495	3,0	надз.: 1; подз.: 0		Материал стен: металлический каркас обшивка металлическими листами, досками	50:11:0030203:16
12	Склад РМХ 20, Площадь, м ² : 333,2, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп. Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3784)	273	1 674 395,83	1977	Складское	Д	333,2				надз.: 1; подз.: 0		Материал стен: металлический каркас обшивка металлическими листами, досками	50:11:0030203:16
13	Гараж, Площадь, м ² : 142,8, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:5603)	2042	22 880,50	1979	Производственное (вспомогательное)	Ф	142,8	169	896	5,0	надз.: 1; подз.: 0		Материал стен: ж/б блоки	50:11:0030203:16
14	Хранилище №9, Площадь, м ² : 145, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0030203:4231)	501	76 001,96	1973	Складское	А	145	176,7	848	4,5	надз.: 1; подз.: 0		Материал стен: блоки, кирпич	50:11:0030203:16
15	Токарный цех и аккумуляторная, Площадь, м ² : 70,1, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:5605)	506	0,01	1996	Производственное	М	70,1	88	343	3,6	надз.: 1; подз.: 0		Материал стен: ж/б блоки	50:11:0030203:16
16	Деревообрабатывающий цех, Площадь, м ² : 429,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:5609)	499	859 859,26	1999	Производственное	3Б	429,4	456	1 870	3,8	надз.: 1; подз.: 0		Материал стен: железобетонные панели	50:11:0030203:16



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

№ п/п	Наименование (в соответствии с техническим заданием на оценку)	Инв. №	Бухгалтер. стоимость на дату оценки, руб.	Год постройки	Назначение	Литера, № на плане	Площадь общая, кв. м*	Площадь застройки, кв.м	Объем строит., куб. м	Высота (внутр./наружн.), м	Этажность	Группа капитальности	Характеристика объекта**	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект	
17	Кислородная, Площадь, м ² : 12,7, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3243)	не имеет	не имеет	1990	Производственное (вспомогательное)	П	12,7	18	56	2,8	надз.: 1; подз.: 0		Материал стен: кирпичные	50:11:0030203:16	
18	Заправочный пункт, Площадь, м ² : 6,2, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3785)	не имеет	не имеет	1996	Производственное (вспомогательное)	4Б	6,2	11,7	32	2,4	надз.: 1; подз.: 0		Материал стен: кирпичные	50:11:0030203:16	
19	Хранилище (временное сооружение), Площадь, м ² : 230, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2	не имеет	не имеет	н/д	Временное сооружение (складское)	-	230				надз.: 1; подз.: 0		Материал стен: металлический каркас обшивка металлическими листами, досками	50:11:0030203:16	
20	Хранилище (временное сооружение), Площадь, м ² : 192, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2	не имеет	не имеет	н/д	Временное сооружение (складское)	-	192				надз.: 1; подз.: 0		Материал стен: металлический каркас обшивка металлическими листами, досками	50:11:0030203:16	
Итого:							970,7	413,6							
1	Административное здание, площадь, м ² : 970,7, Адрес: Московская область, Красногорский район, поселок Нахабино, ул. Железнодорожная, д. 2 (кад. № 50:11:0020104:1460)	504	1 012 432,88	1993	Административное	Ж,Ж1,ж	970,7	413,6	3 866	2,8	надз.: 2; подз.: 1		Материал стен: кирпичные	50:11:0030203:17	
Всего: Строения							3 553,9	3 868,8							

Источник: Данные Заказчика

* Для строения «Подъездные железнодорожные пути» указан параметр – общая длина пути в метрах.



Оценщики лично произвели осмотр (инспекцию) объекта оценки. В результате визуального осмотра имущества входящего в лот №1 и лот №2 в составе объекта оценки, а также на основе анализа документации, предоставленной заказчиком, было установлено следующее:

- Строения (здания и сооружения), образующие лот №1 в составе объекта оценки представляют собой постройки преимущественно производственно-складского назначения, характерные для архитектурных решений времени их постройки – начала 70-х, конца 90-х годов. Это в большей части одноэтажные строения без подземной части, выполненные преимущественно из керамического кирпича и/или железобетонных блоков, с плоской (односкатной), покрытой шифером или рубероидом кровлей. Плотность застройки земельного участка, на котором расположены строения, также типична для советского периода, и составляет не более 40%. В составе имущественного комплекса изначально входил железнодорожный тупик. Однако в настоящее время от него осталась только часть существенно разрушенного рельсового пути.
- Физическое состояние строений свидетельствует о том, что в течение длительного времени они не подвергались какому-либо ремонту. Почти все зданий в составе лота № 1 имеют высокий накопленный износ, частью – существенные разрушения конструктивных элементов, влияющих на общую сохранность строений (кровля, отмостки, оконные и дверные блоки, внешняя отделка стен, водостоки, отливы и пр.). Соответственно здания активно подвергаются агрессивному воздействию окружающей среды, в частности проникновению атмосферных осадков, грунтовых вод и пр., что проявляется в частичной замочке наружных стен; разгерметизации межпанельных стыков, разрушению и местами высыпанию связующего материала кирпичной кладки: коррозии металлических конструкций и обнажению участков арматуры; скоплению осадков на кровле; образованию грибка, плесени, прочих биологических повреждений и т.д.
- Отдельные строения в составе лота № 1 находятся в очень плохом, близком к аварийному, состоянии. В частности, сооружение «Растворный узел» почти полностью разрушено, от него остались фрагменты стен, место расположения объекта захламлено строительным мусором. Здание «Деревообрабатывающий цех» горело, кровля строения практически отсутствует, остатки здания беспрепятственно подвергаются воздействию атмосферных осадков и т.п.
- Частью несущие конструкции, выполненные из монолитного железобетона, имеют на отдельных участках недостаточный защитный слой бетона, пустоты, каверны, сколы, обнаженную арматуру, которая подверглась коррозии.
- Часть строений выполнена их легких конструкций (металлический каркас, обшитый металлическими листами, досками). В большей части у данных строений наблюдаются следы ржавчины, вмятины на ограждающих конструкциях,



- Практически все строения требуют существенного ремонта кровли, что подтверждается следами многочисленных протечек и замоканий, как внутри зданий, так и снаружи (замокания, высолы на стенах, биологические повреждения).
- Повсеместно наблюдаются следы протечек, увлажнений, высолов, биологические повреждения.
- Имеются отклонение геометрических размеров от нормативных отдельных участков перегородок и наружных стен.
- В некоторых помещениях здания наблюдается скопление и застой воды.
- Подавляющая часть строений является холодной (не отапливается) не имеет отделки. Полностью все коммуникации присутствуют только в здании «АБК гаража» и частично в здании «Проходная». Однако все коммуникации находятся в плохом состоянии и требуют существенного ремонта (наблюдаются капельные течи труб, многочисленные следы ржавчины, разрушение защитного слоя проводов, многочисленные следы ремонтов и пр.). Внутренняя отделка помещений указанных зданий требует капитального ремонта.
- Многие помещения строений загрязнены строительным и бытовым мусором.
- Указанные выше дефекты являются основными, в зданиях имеются и другие недостатки, влияющие на физическое состояние объектов оценки и снижающие их потребительские качества. Строения в составе лота №1 могут иметь также иные, в том числе скрытые дефекты, которые не могут быть установлены в ходе визуального осмотра.
- В целом строения в составе лота №1 находятся в условно-удовлетворительном состоянии и могут быть использованы в хозяйственной деятельности по своему назначению.
- Земельный участок, на котором расположены строения, в частично благоустроен, имеет ограждение практически по всему периметру, охраняется. При этом большая часть участка существенно захламлена строительным и бытовым (твердые отходы (преимущественно макулатура) и ветошь) мусором и требует расчистки.
- Строение в составе лота № 2 – административное здание (кадастровый номер 50:11:0020104:1460) 1993 г. постройки. Здание выполнено из керамического кирпича, 2-х этажное с подвалом.
- На момент проведение оценки здание находится в условно-удовлетворительном состоянии, так как в результате залива (сплошная протечка со второго этажа по подвал), была почти полностью повреждена внутренняя отделка помещений. В результате, наблюдаются многочисленные замокания потолков, стен, местами на полу до сих пор имеют место скопления воды. В большинстве помещений здания и подвала имеются вспучивания покрытия полов, отслоение штукатурного слоя и обоев, обрушения потолочных плит, помещения достаточно сильно поражены грибок. В целом помещения здания требуют просушки и капитального



ремонта. Также в результате залива была повреждена электросистема здания, в части помещений разорвало батареи, то есть выведена из строя система отопления.

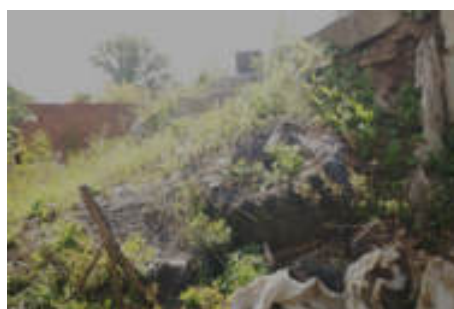
- Указанные выше дефекты являются основными, у здания имеются и другие недостатки, влияющие на физическое состояние данного объекта оценки и снижающие его потребительские качества. Строение в составе лота №2 может также иметь иные, в том числе скрытые дефекты, которые не могут быть установлены в ходе визуального осмотра.
- Незастроенная часть участка в составе лота № 2 представляет собой благоустроенную территорию, не огорожен, не охраняется.

Ниже в разделе представлен фотоотчет осмотра объекта оценки.



ФОТООТЧЕТ

Лот №1





Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru





Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

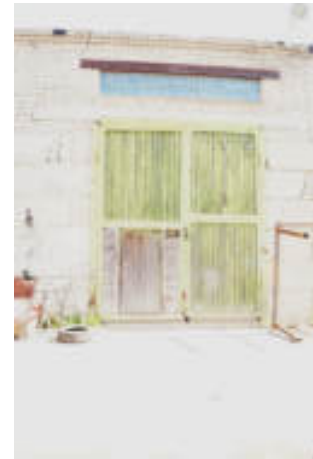




Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

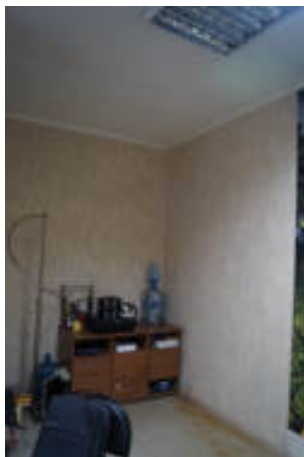


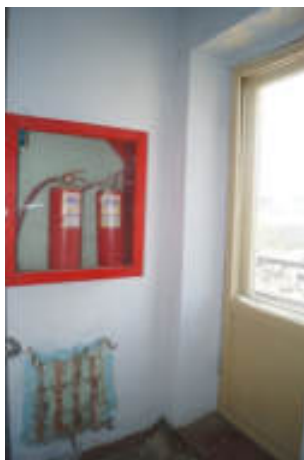


Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru



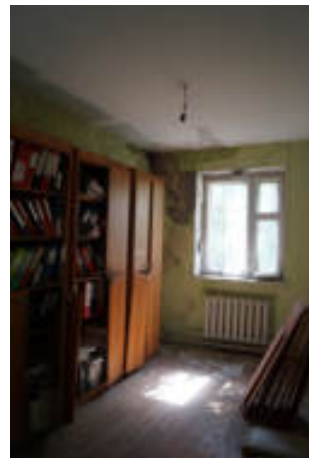




Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru





Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru





Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru





Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

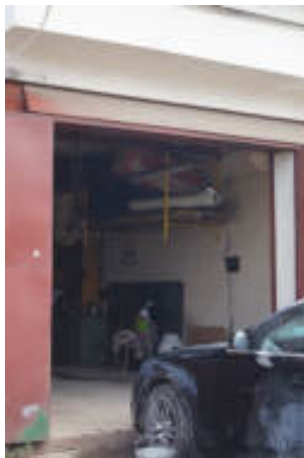




Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru





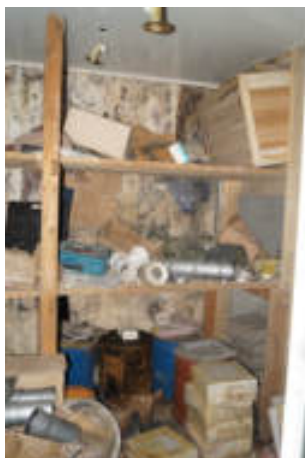
Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

Лот № 2



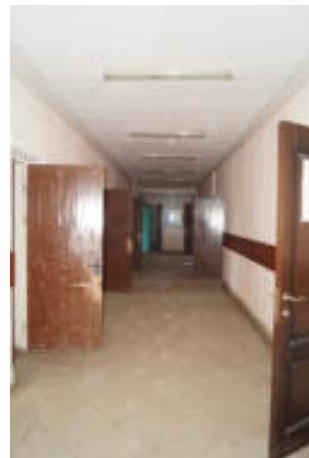




Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru





Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru







Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru



1

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Объект оценки – недвижимое имущество, принадлежащее ОАО «Трест Мосэлектротягстрой» на праве собственности, расположенное в филиале «Головной ремонтно-восстановительный поезд №5», в следующем составе: лот №1 (земельный участок (кадастровый номер 50:11:0030203:16) с 20-ю строениями (зданиями и сооружениями)) и лот №2 (земельный участок (кадастровый номер 50:11:0030203:17) со строением (зданием)).

Все имущество в составе объекта оценки расположено по двум адресам, а именно:

- Московская обл., Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 – недвижимое имущество в составе лота №1;
- Московская обл., Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Железнодорожная, д.2 – недвижимое имущество в составе лота №2.

Так как объектом оценки является недвижимое имущество, то для такого имущества местоположение выступает в качестве одного из основных ценообразующих факторов.

Все недвижимое имущество в составе объекта оценки находится в границах пос. Нахабино Московской области.

Все строения, составляющие лот №1 объекта оценки, расположены на земельном участке площадью 21 360 кв. м (кадастровый номер 50:11:0030203:16). Строения и земельный участок в составе лота №1 принадлежат ОАО «Трест Мосэлектротягстрой» на праве собственности.

Строение в составе лота № 2 расположено на земельном участке площадью 1 140 кв. м (кадастровый номер: 50:11:0030203:17). Строение и земельный участок в составе лота №2 принадлежат ОАО «Трест Мосэлектротягстрой» на праве собственности.

Рабочий посёлок Наха́бино расположен в городском округе Красногорск Московской области³.

Население – 45 667 чел. (2019). Является самым крупным рабочим посёлком и посёлком городского типа в России.

Расположен на Волоколамском шоссе, в 32 км к западу от центра Москвы (в 16 км от МКАД).

На западе к поселку примыкает д. Чёрная, на юго-западе д. Исаково, на севере д. Желябино. Ближайший крупнейший населенный пункт – г. Дедовск (4 км на северо-запад).

Среди предприятий посёлка – моторвагонное депо, асфальтобетонный завод. Развивается технопарк «Нахабино» (предприятия, работающие здесь, выпускают изделия

³ Источник: Информационный ресурс «Википедия»

(<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B0%D1%85%D0%B0%D0%B1%D0%B8%D0%BD%D0%BE>)



из искусственного камня, мебель, контейнеры для дизель-генераторов, стабилизаторы напряжения и др. Также в Нахабине расположен Центральный научно-исследовательский испытательный институт инженерных войск Минобороны России.

Железнодорожная станция Нахабино находится на Рижском направлении МЖД.

С Рижского вокзала до станции Нахабино, а также до станций Дедовск, Новоиерусалимская, Волоколамск и Шаховская следуют пригородные электропоезда приписки депо «Нахабино». Также через Нахабино следуют электропоезда с Курского направления МЖД приписки депо «Перерва» через платформы Каланчевская и Ржевская (часть Алексеевской соединительной линии). Всего через станцию проходят 72-73 пары электропоездов в день (по состоянию на лето 2010 года).

Все недвижимое имущество в составе объекта оценки (лот №1 и лот №2) расположено одной из промышленных зон пос. Нахабино.

Доступ к участку (кадастровый номер: 50:11:0030203:16) осуществляется с ул. Красноармейская, к участку (кадастровый номер: 50:11:0030203:17) – ул. Железнодорожная.

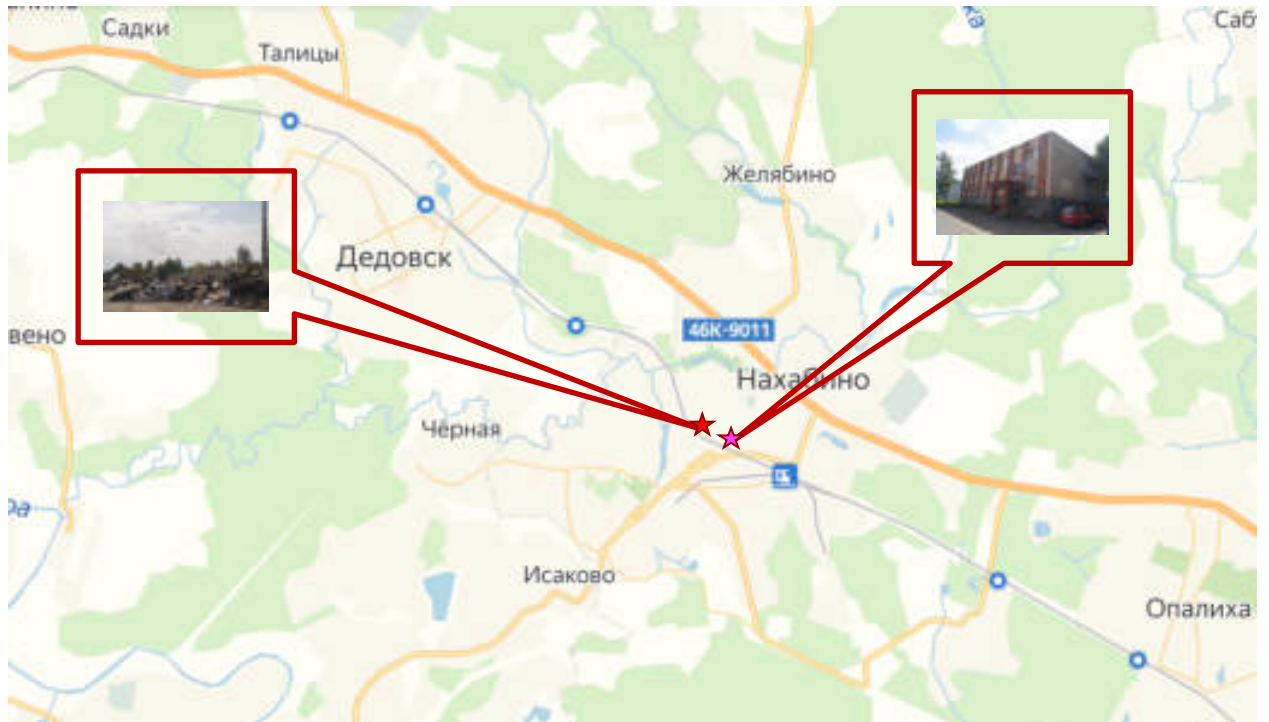
Ближайшее окружение объекта оценки – преимущественно малоэтажная жилая застройка и промышленные объекты.

Местоположение недвижимого имущества ОАО «Трест Мосэлектротягстрой», характеризуются хорошей транспортной доступностью и степенью развитости инфраструктуры, характерной для промышленных и жилых районов пос. Нахабино Московской обл.

Местонахождение имущества ОАО «Трест Мосэлектротягстрой» на карте представлено на рисунке ниже (см. **Рис. 4**).



Рис. 4. Обзорная карта местонахождения недвижимого имущества ОАО «Трест Мосэлектротягстрой»





Объект оценки:

Местонахождение (адрес):

- ★ Московская обл., Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2
- ★ Московская обл., Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Железнодорожная, д.2

Источник: <https://yandex.ru/maps/>

АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, оценщику необходимо провести анализ достаточности и достоверности информации.

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

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

Заказчиком предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки и определения рыночной стоимости объекта оценки.

В рамках представленных допущений информацию, используемую Оценщиками, следует признать достаточной и достоверной.



**ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ, СДЕЛАННЫЕ НА ОСНОВАНИИ АНАЛИЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ
И ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

1. Объект оценки – недвижимое имущество, принадлежащее ОАО «Трест Мосэлектротягстрой» на праве собственности, расположенное в филиале «Головной ремонтно-восстановительный поезд №5», в следующем составе: лот №1 (земельный участок (кадастровый номер 50:11:0030203:16) с 20-ю строениями (зданиями и сооружениями)) и лот №2 (земельный участок (кадастровый номер 50:11:0030203:17) со строением (зданием)).
2. На момент проведения настоящей оценки предприятие (Заказчик) - собственник оцениваемого имущества находится в процедуре банкротства (конкурсного производства).
3. Заказчик свидетельствует, что оцениваемое имущество свободно от прав третьих лиц, не имеет ограничений и обременений.
4. Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений прав.
5. Все строения в составе лота №1 возведены на земельном участке, площадью 21 360 кв. м (кадастровый номер: 50:11:0030203:16), строение в составе лота №2 - на земельном участке, площадью 1 140 кв. м (кадастровый номер: 50:11:0030203:17). Земельные участки в составе лотов также являются предметом настоящей оценки.
6. На дату оценки выявлены отрицательные факторы, снижающие потребительскую ценность имущества, связанные с физическим состоянием строений в составе объекта оценки. В целом строения в составе объекта оценки находятся в условно-удовлетворительном состоянии и могут быть использованы в хозяйственной деятельности по своему назначению.
7. Объекты недвижимости характеризуется выгодным местоположением, хорошей транспортной доступностью и степенью развитости окружающей инфраструктуры.



8. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В АВГУСТЕ 2019 ГОДА⁴

Рост **ВВП**, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 % г/г во 2кв19 и 0,7 % г/г в целом за 1П19. Как и в 1кв19, основной положительный вклад в динамику ВВП в апреле–июне внесла промышленность (0,8 п.п.). Отрицательный вклад оптовой и розничной торговли снизился вдвое по сравнению с предшествующим кварталом (до -0,2 п.п. во 2кв19). Вместе с тем транспортно-логистический комплекс и строительство продолжили демонстрировать слабую динамику. Вклад небазовых видов деятельности, по оценке, во 2кв19 оставался околонулевым.

Динамика ВВП



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России. Значение выше 50 означает расширение производства.

Ускорение роста **промышленного производства** во 2кв19 (до 3,0 % г/г после 2,1 % г/г в 1кв19) было обеспечено узким кругом отраслей.

Выпуск обрабатывающей промышленности во 2кв19 увеличился на 2,4 % г/г (по сравнению с 1,3 % г/г в 1кв19). Основной вклад в улучшение его динамики внесли машиностроение и металлургия. Ускорение роста по итогам 2кв19 также продемонстрировал химический комплекс. Вместе с тем другие основополагающие несырьевые отрасли – пищевая промышленность, деревообработка, производство стройматериалов и прочей неметаллической минеральной продукции – в апреле–июне продемонстрировали замедление роста. Ухудшение годовой динамики наблюдалось также в нефтепереработке (-1,6 % г/г во 2кв19 после роста на 2,0 % г/г кварталом ранее).

Рост добычи полезных ископаемых продолжил замедляться (до 3,3 % г/г во 2кв19 после 4,7 % г/г в 1кв19). Снижение годовых темпов роста в нефтяной отрасли было обусловлено в первую очередь выполнением Россией договоренностей в рамках

⁴ Источник: Минэкономразвития России. «Картина инфляции. Август 2019 года» (<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2019080701>) «Картина экономики Июль 2019 года» (<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2019080703>) Росстат «Информация о социально-экономическом положении России январь-июнь 2019г.» (http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/info/oper-06-2019.pdf)



соглашения ОПЕК+1. Замедление во 2кв19 наблюдалось и в других отраслях добывающего комплекса – угольной, газовой, добыче металлических руд. Вместе с тем производство сжиженного природного газа продолжало демонстрировать высокие годовые темпы роста (66,3 % г/г во 2кв19 после 61,6 % г/г в 1кв19).

Низкий уровень экономической активности во 2кв19 нашел отражение в динамике ее оперативных индикаторов.

Композитный индекс PMI снизился до 51,4 в среднем за 2кв19 (по сравнению с 54,9 в 1кв19). В июне индекс опустился ниже отметки 50 за счет динамики обеих его компонент (индекс PMI обрабатывающих отраслей, индекс PMI сферы услуг). При этом в сфере услуг значение индекса PMI ниже 50 было зафиксировано впервые с января 2016 года. В июле композитный индекс PMI скорректировался до уровня 50,4.

Во 2кв19 резко снизилась погрузка грузов на железнодорожном транспорте (-3,7 % г/г после роста на 0,7 % г/г в 1кв19). Основной вклад в указанное снижение внесли товарные группы с наибольшим весом – уголь, нефть и нефтепродукты. Вместе с тем ухудшение годовой динамики погрузки наблюдалось и другим видам грузов – черным металлам, химическим удобрениям, лесным грузам. В июле погрузка грузов на железнодорожном транспорте продемонстрировала нулевую динамику по отношению к соответствующему месяцу прошлого года.

Темп роста потребления электроэнергии, очищенный от сезонного, календарного и температурного факторов, во 2кв19 несколько снизился (до 1,8 % г/г после 2,0 % г/г в 1кв19). Вместе с тем в июле показатель продемонстрировал отрицательную годовую динамику (-0,1 % г/г) впервые с 1кв16.

ПОКАЗАТЕЛИ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ

и % к соотв. периоду предыдущего года	2кв19	июн.19	май.19	апр.19	1кв19	2018	2017
ВВП	0,8*	0,7*	0,1*	1,8*	0,5	2,3	1,6
Сельское хозяйство	1,2	1,1	1,0	1,4	1,1	-0,6	2,9
Строительство	0,1	0,1	0,2	0,0	0,2	5,3	-1,2
Розничная торговля	1,6	1,4	1,4	1,6	1,9	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	1,3	0,3	0,9	2,6	2,2	2,9	5,6
Промышленное производство	3,0	3,3	0,9	4,6	2,1	2,9	2,1
Добыча полезных ископаемых	3,3	2,3	2,8	4,2	4,7	4,1	2,1
добыча угля	-0,1	-0,9	0,2	0,1	3,1	4,2	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	3,1	2,3	2,8	4,0	4,5	2,8	0,4
добыча металлических руд	5,3	3,3	6,2	6,4	10,9	4,6	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	1,4	1,8	-7,7	0,8	-3,5	4,0	15,6
Обрабатывающие производства	2,4	3,4	-1,0	4,7	1,3	2,6	2,6
пищевая промышленность	0,7	-1,9	-1,2	5,1	4,0	4,4	1,5
легкая промышленность	-4,0	-6,2	-6,8	-1,0	-2,6	2,3	5,4
деревообработка	3,1	0,9	1,2	7,3	7,3	11,7	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	-1,6	-4,8	-4,3	4,3	2,0	1,8	1,1
химический комплекс	5,1	3,1	-0,9	12,9	3,3	3,3	5,8
производство прочих неметаллической минеральной продукции	5,8	1,7	5,4	10,5	6,4	4,4	11,2
металлургия	3,9	13,4	-0,8	-0,7	2,6	1,6	0,8
машиностроение	-4,6	-0,9	-0,5	-3,3	-7,7	1,2	5,6
прочие производства	6,7	2,9	5,3	11,7	6,9	1,4	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,5	2,5	1,8	1,0	-1,5	1,8	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	2,1	-1,8	0,8	7,4	0,9	2,0	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России
* Оценка Минэкономразвития России

По оценке Минэкономразвития России, **инвестиции в основной капитал** во 2кв19



демонстрировали околонулевую динамику, что связано в том числе с сокращением инвестиционных расходов федерального бюджета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года (на -11,9 % г/г в январе–мае). Отрицательный вклад данного фактора в динамику инвестиций в основной капитал за период с начала года оценивается на уровне -0,9 п.п.

Динамика оперативных индикаторов инвестиционной активности во 2кв19 оставалась слабой. Годовые темпы роста *объема строительных работ* с начала текущего года сохраняются вблизи нулевой отметки. Инвестиционный импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья в апреле–июне снизился на 3,6 % г/г (-6,3 % г/в 1кв19). Рост выпуска отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения во 2кв19 замедлился по сравнению с январем–мартом.

ПОКАЗАТЕЛИ ИНВЕСТИЦИОННОЙ АКТИВНОСТИ

	2кв19	июн.19	май.19	апр.19	1кв19	2018	2017
Инвестиции в основной капитал							
% к соответствующему периоду предыдущего года					0,5	4,3	4,8
% к предыдущему периоду (SA)					-0,1		
Строительство							
% к соответствующему периоду предыдущего года	0,1	0,1	0,2	0,0	0,2	5,3	-1,2
% к предыдущему периоду (SA)	0,9	-0,2	0,2	-0,1	-0,6		
Производство инвестоваров							
% к соответствующему периоду предыдущего года	2,8	3,3	0,7	4,7	5,0	8,4	13,2
% к предыдущему периоду (SA)	0,5	3,2	-0,7	-0,6	1,3		
Импорт инвестоваров из дальнего зарубежья							
% к соответствующему периоду предыдущего года	-3,6	-4,9	-10,5	5,0	-6,3	-4,4	28,5
% к предыдущему периоду (SA)	-1,8	2,0	-6,8	-3,2	3,0		
Импорт инвестиционных товаров							
% к соответствующему периоду предыдущего года			7,1	0,8	-12,4	-14,3	40,6
% к предыдущему периоду (SA)			5,1	6,4	5,9		
Грузоперевозки инвест. товаров							
% к соответствующему периоду предыдущего года	-1,9	2,0	-5,4	-2,2	-4,4	-6,7	-4,8
% к предыдущему периоду (SA)	-4,3	2,8	-1,3	-0,9	3,9		

Источник: ФТС, Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Индекс промышленного производства в июне 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,3%, в I полугодии 2019 г. - 102,6%.

*ИНДЕКС ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА,
в % к СРЕДНЕМЕСЯЧНОМУ ЗНАЧЕНИЮ 2016г.*



Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июне 2019 г. составил 802,0 млрд. рублей, или 100,1% (в



сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2019 г. - 3542,8 млрд. рублей, или 100,1%.

Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»¹, в % к среднемесячному значению 2016г.



Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июне 2019 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 330,8 млрд. рублей, в I полугодии 2019 г. - 1645,9 млрд. рублей.

Индекс производства продукции сельского хозяйства¹, в % к среднемесячному значению 2016г.



Во 2кв19 наблюдалось ускорение роста **заработных плат** после слабой динамики в начале года.

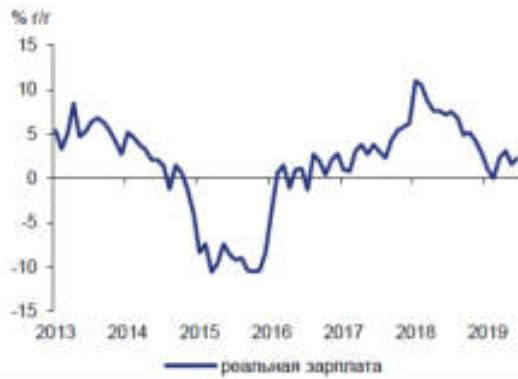
По предварительным данным Росстата, рост **реальной заработной платы** во 2кв19 ускорился до 2,3 % г/г (+1,3 % г/г в 1кв19). Вклад в улучшение динамики показателя внесли как увеличение номинальных темпов роста заработных плат, так и



замедление потребительской инфляции начиная с апреля текущего года.

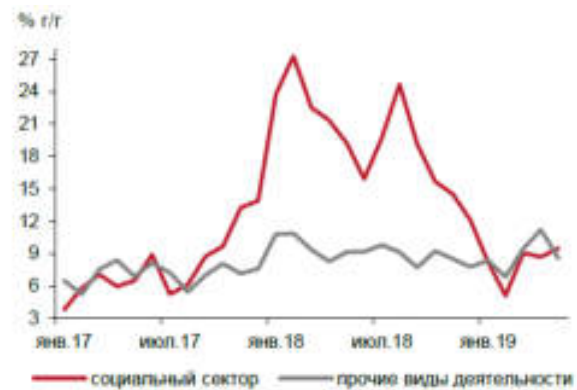
Темпы роста оплаты труда в социальном секторе с начала текущего года соответствуют их динамике в целом по экономике. За 5 месяцев текущего года темп роста **номинальных заработных плат** в социальном секторе составил 8,1 % г/г по сравнению с 8,9 % г/г в частном секторе.

Динамика роста/снижения реальная зарплата



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. Июнь 2019 г. – оценка Росстата.

Динамика номинальных заработных плат в социальном секторе по сравнению с прочими видами деятельности

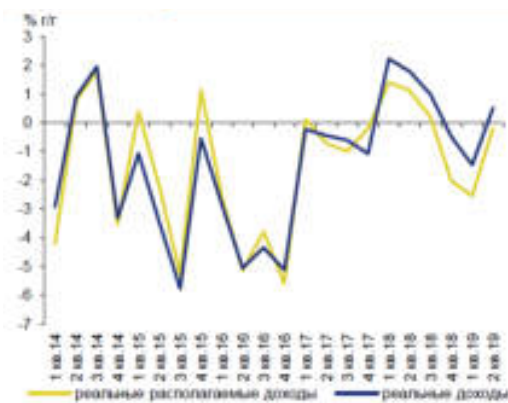


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Во 2кв19 **реальные доходы населения** продемонстрировали рост на 0,5 % г/г после падения на 1,5 % г/г в 1кв19.

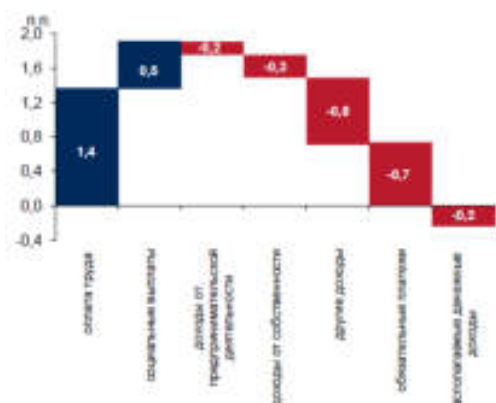
Различные доходные компоненты продемонстрировали разнонаправленную динамику. С одной стороны, достаточно высоким остается рост оплаты труда наемных работников в реальном выражении (2,0 % г/г – во 2кв19). Также отмечается положительная динамика социальных трансфертов с учётом инфляции (рост на 2,4 % г/г во 2кв19 после снижения на 1,6 % г/г в 1кв19). С другой стороны, такие компоненты доходов, как доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы, по оценке Минэкономразвития России, в реальном выражении продолжают сокращаться.

Динамика реальных доходов



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Вклады компонентов в динамику реальных располагаемых доходов



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Реальные располагаемые доходы во 2кв19 сократились на 0,2 % г/г (-2,5 % г/г кварталом ранее) на фоне опережающего роста обязательных платежей (на 5,5 % г/г в реальном выражении во 2кв19 после 6,6 % г/г в 1кв19). По оценке Минэкономразвития России, негативный вклад обязательных платежей (-0,7 п.п.) был почти полностью связан



с динамикой процентных платежей по кредитам населению. Рост реальных располагаемых доходов без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г.

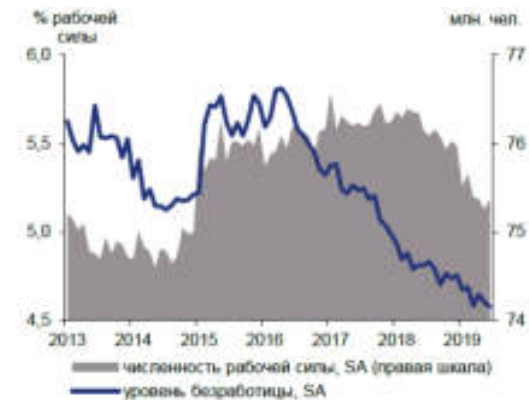
Уровень безработицы во 2кв19 сохранился на минимальном уровне, достигнутом в марте (4,6 % SA от рабочей силы).

Во 2кв19 численность рабочей силы (с исключением сезонности) замедлила снижение по сравнению с предшествующим кварталом. Средняя численность занятого населения в апреле–июне снизилась на 150,6 тыс. чел. SA (-354,3 тыс. чел. SA в 1кв19), в то время как численность безработных сократилась на -37,9 тыс. чел. SA (-100,8 тыс. чел. SA в предшествующем квартале). Вместе с тем оба показателя продолжают снижение в годовом выражении (-1,1 % г/г и -5,3 % г/г).

В то же время данные портала HeadHunter сигнализируют о сокращении спроса на трудовые ресурсы.

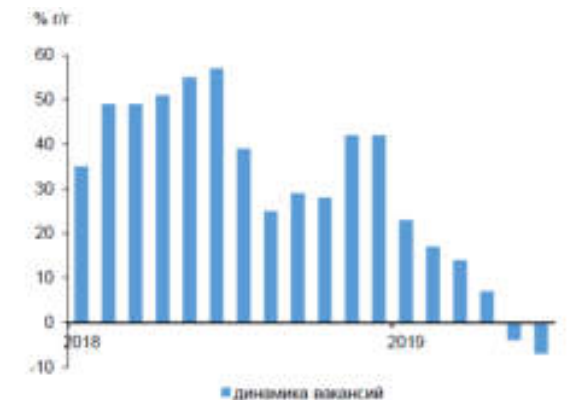
Количество вакансий, размещенных на портале, в мае и июне сокращалось по отношению к соответствующим месяцам прошлого года (в июне – на 7 % г/г). В то же время количество резюме демонстрирует положительную, хотя и замедляющуюся, годовую динамику. В результате hh-индекс, показывающий соотношение активных резюме к вакансиям, во 2кв19 вырос до 6,2 по сравнению с 5,4 за аналогичный период прошлого года, тогда как на протяжении 2018 г. и в начале 2019 г. показатель демонстрировал снижение в годовом выражении.

ДИНАМИКА УРОВНЯ БЕЗРАБОТИЦЫ



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

ДИНАМИКА ВАКАНСИЙ



Источник: HeadHunter, расчеты Минэкономразвития России.



ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ТРУДА

	6 мес.	2кв19	июн.19	март.19	апр.19	1кв19	2018	2017
Реальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	2,3	2,3	1,8	3,1	1,3	8,5	2,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	1,5	0,6	-0,4	0,8	1,0	-	-
Номинальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,0	7,4	7,1	6,8	8,4	6,5	11,6	8,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	2,5	0,7	0,1	1,1	2,2	-	-
Реальные располагаемые доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,3	-0,2	-	-	-	-2,5	0,1*	-0,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,3	-	-	-	-0,2	-	-
Реальные денежные доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,4	0,5	-	-	-	-1,5	1,1*	-0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,2	-	-	-	-0,1	-	-
Численность рабочей силы*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,2	-1,3	-1,0	-1,5	-1,4	-1,2	-0,1	-0,7
млн. чел. (SA)	75,4	75,3	75,4	75,3	75,4	75,5	-	-
Численность занятых*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,0	-1,1	-0,8	-1,3	-1,2	-0,9	0,3	0,3
млн. чел. (SA)	71,9	71,9	71,9	71,8	71,9	72,0	-	-
Численность безработных**								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-5,7	-5,3	-5,9	-5,7	-4,3	-6,0	-7,8	-6,5
млн. чел. (SA)	3,5	3,5	3,4	3,5	3,5	3,5	-	-
Уровень занятости*								
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,4	59,3	59,4	59,3	59,3	59,4	-	-
Уровень безработицы**								
в % к рабочей силе (SA)	4,74,6	4,64,6	4,44,6	4,54,6	4,74,6	4,84,6	4,6-	5,2-

* Данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше»
 ** Данные за 2016 год представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше»
 Источник: Росстат, расчеты Аналитического центра России

Во 2кв19 наблюдалось дальнейшее ослабление **потребительского спроса**.

Рост **розничных продаж** во 2кв19 замедлился до 1,5 % г/г по сравнению с 1,9 % г/г в 1кв19 и 2,8 % г/г в 2018 году. Замедление **розничного товарооборота** произошло за счет непродовольственных товаров, что также подтверждается данными по автомобильному рынку: продажи новых легковых автомобилей во 2кв19 снизились на 4,2 % г/г (после -0,3 % г/г в 1кв19).

Об охлаждении потребительского спроса свидетельствует и динамика его компонентов, не включаемых в розничный товарооборот. Рост оборота организаций общественного питания в апреле–июне замедлился до 4,3 % г/г после 6,2 % г/г в 1кв19. **Объем платных услуг** населению второй квартал подряд демонстрирует отрицательную динамику в годовом выражении. Покупки в зарубежных Интернет-магазинах в 1кв19 продолжили снижение (-15,4 % г/г в рублях, -27,2 % г/г в долларовом эквиваленте), несмотря на укрепление рубля в начале года.

В течение 2018 г. наблюдалось перераспределение источников экономического роста от внутреннего спроса к внешнему.

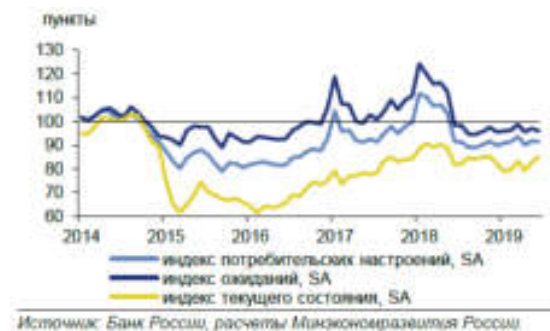
Основной вклад в рост ВВП в 2018 г. внес **потребительский спрос**, который увеличился на 2,2% по сравнению с 3,2% в 2017 году.

Оборот розничной торговли в 2018 г. вырос на 2,6% после 1,3% годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования. Автомобильный рынок второй год подряд показал двузначный рост (на 12,8% в 2018 г. после 11,9% в 2017 году). Кроме того, рост оборота общественного питания ускорился до 3,6% в 2018 г. с 3,2% в 2017 году, что стало отражением в том числе проведенного в России чемпионата мира по футболу. Вместе с тем перечисленные индикаторы потребительского спроса в течение года демонстрировали нисходящую годовую динамику. Так, темпы роста



продаж легковых автомобилей в декабре составили 5,6%/г, что стало самым низким показателем с начала восстановления автомобильного рынка в 1кв17.

Прочие компоненты потребительского спроса, которые включаются в показатель конечного потребления домашних хозяйств, в 2018 г. продолжили демонстрировать позитивную динамику, однако темпы их роста снизились по сравнению с 2017 годом. По данным Росавиации, рост пассажирских перевозок в 2018 г. замедлился до 10,6% с 18,6% годом ранее, главным образом за счет международных направлений. Покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе–сентябре 2018г. увеличились на 6,5% в долларовом эквиваленте после роста на 83,9% в 2017 г. (в рублевом эквиваленте –17,9% г/г против 63,7% соответственно).

ДИНАМИКА РОЗНИЧНОГО ТОВАРООБОРОТА*ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ НАСТРОЕНИЙ*

Единственным сегментом потребительского рынка, где во 2кв19 наблюдалось ускорение роста, были услуги авиа- и железнодорожных перевозок. Темпы роста пассажирских авиаперевозок на зарубежных направлениях во 2кв19 увеличились до 19,5 % г/г с 15,5 % г/г в 1кв19. Рост перевозок пассажиров на сети ОАО «РЖД» ускорился во 2кв19 до 3,1 % г/г (+3,0 % г/г в 1кв19), преимущественно за счет отправок в дальнем следовании. Вместе с тем данный эффект был связан в первую очередь с календарным фактором – более длинными, чем в 2018 году, майскими праздниками.

Индекс потребительских настроений, рассчитываемый инфОМ по заказу Банка России, в апреле–июне сохранялся на пониженных уровнях, наблюдаемых с середины прошлого года. В среднем за 2кв19 его значение снизилось до 90,8 пунктов (SA) по сравнению с 91,9 пунктов (SA) в 1кв19.

Внешний спрос также оказывал негативное воздействие на уровень экономической активности. **Экспорт товаров** и услуг во 2кв19 сократился в годовом выражении впервые с сентября 2016 года. В апреле–июне нефтегазовый экспорт снизился на 8,1 % г/г, ненефтегазовый – на 5,0 % г/г, что было связано как с динамикой цен, так и с сокращением физических объемов экспорта по большинству товарных групп.

Продолжающееся сокращение **импорта товаров** является сигналом о низком уровне совокупного спроса в российской экономике. Импорт товаров четвертый квартал подряд демонстрирует отрицательную годовую динамику (-2,7 % г/г во 2кв19 после -3,3 % г/г в 1кв19), несмотря на значительное реальное укрепление рубля (на 5,8 % в январе–июне). Наибольший вклад в снижение импорта товаров в годовом выражении продолжают вносить инвестиционные товары, при этом динамика потребительского и промежуточного импорта также остается слабой.



Баланс услуг во 2кв19 (-7,6 млрд. долл. США) внес нейтральный вклад в динамику счета текущих операций. Как экспорт, так и импорт услуг сохранились приблизительно на уровне соответствующего квартала прошлого года.

ПОКАЗАТЕЛИ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ АКТИВНОСТИ

	6 мес	2кв19	июл.19	июл.18	апр.19	1кв19	2018	2017	2016
Оборот розничной торговли									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,7	1,5	1,4	1,4	1,6	1,9	2,8	1,3	-4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,3	0,1	0,1	0,1	0,3	-	-	-
Продовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	1,6	1,4	1,7	1,5	1,5	2,1	1,1	-5,2
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,6	0,2	0,2	0,2	0,5	-	-	-
Непродовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	1,4	1,5	1,6	1,7	2,2	3,5	1,5	-4,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,2	0,3	0,1	-0,1	0,6	-	-	-
Платные услуги									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	-1,5	-3,5	-1,0	-0,4	-0,8	1,4	1,4	0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-0,4	-0,7	0,0	-0,2	-0,3	-	-	-

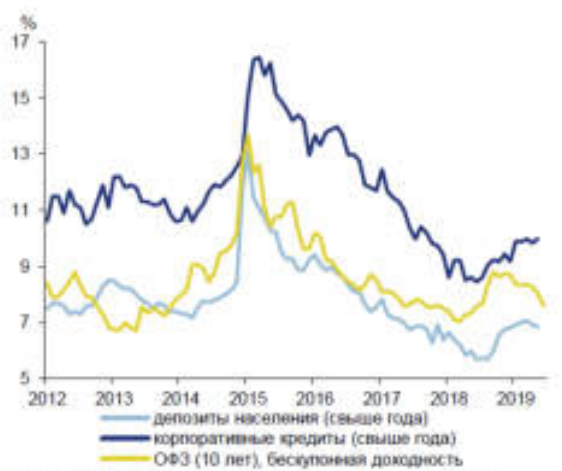
Источник: Росстат, расчеты Микрорегионального центра.

Состояние системы кредитных организаций.

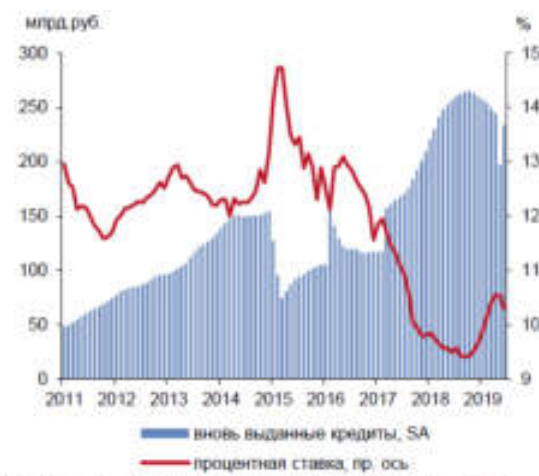
После сигналов Банка России о возможном смягчении денежно-кредитной политики, поступивших в апреле–мае, банки начали снижать **депозитные ставки**, при этом сопоставимого уменьшения **кредитных ставок** не наблюдалось. Ставки по долгосрочным вкладам населения в мае снизились на -0,22 п.п. по сравнению с мартовским пиком, по краткосрочным – на 0,40 п.п. (до 6,85 % и 5,63 % соответственно). Нисходящая динамика ставок наблюдалась и в корпоративном сегменте депозитного рынка.

В то же время **ставки по кредитам** нефинансовым организациям на срок более 1 года практически не изменились по сравнению с мартом (10,0 % в мае). Ставки по кредитам физическим лицам в апреле–мае оставались выше мартовского уровня как в кратко-, так и в долгосрочном сегменте. При этом в июне было зафиксировано снижение ставок в сегменте ипотечного кредитования (до 10,29 % после 10,53 % в мае).

Динамика долгосрочных кредитных депозитных ставок



Динамика ставок по ипотеке



По итогам заседаний Совета директоров Банка России в июне и июле **ключевая**



ставка была дважды снижена на 25 б.п. (до 7,25 % годовых).

Оба решения совпали с ожиданиями рынка, что нашло отражение в смещении вниз кривой доходности ОФЗ в последние месяцы. В июне и июле **среднемесячные ставки ОФЗ** продолжили снижение: доходности 10-летних бумаг составили 7,60 % и 7,33 % соответственно (после 8,03 % в мае и 8,28 % в апреле). Снижение доходностей наблюдалось также по бумагам со сроком до погашения 2 и 5 лет.

Во 2кв19 наблюдалось сближение **годовых темпов роста депозитов** населения и компаний.

Рост **вкладов населения** на протяжении 2кв19 ускорился в годовом выражении и в июне достиг 7,3 % г/г3 в годовом выражении (в феврале–марте – 5,6–5,7 % г/г). Годовые темпы роста депозитов компаний, напротив, снизились до 7,5 % г/г с уровней выше 10 % в начале года. Как и в предыдущие периоды, расширение депозитной базы происходило в первую очередь за счет рублевых депозитов.

Основной вклад в рост **банковского кредитного портфеля** во 2кв19 внесло кредитование населения.

Рост **задолженности по кредитам** нефинансовым организациям с учетом вложений в корпоративные облигации во 2кв19 продемонстрировал умеренное ускорение – до 6,2 % г/г в июне по сравнению с 5,2 % г/г в марте. В то же время годовые темпы роста корпоративного кредитного портфеля по-прежнему существенно уступают динамике потребительского кредитования, которое в июне выросло на 22,8 % г/г (с учетом ипотеки).

ДИНАМИКА ДЕПОЗИТОВ



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

СТРУКТУРА ДЕПОЗИТОВ



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

По состоянию на конец июня прирост **розничного кредитного портфеля** за скользящий год составил 3,0 трлн. рублей, из них 1,8 трлн. рублей пришлось на **потребительское кредитование**. Годовые темпы роста в указанном сегменте рынка во 2кв19 сохранялись на уровнях выше 23 %, несмотря на повышение Банком России надбавок к коэффициентам риска по потребительским кредитам, вступившее в силу с 1 апреля 2019 года. В то же время в сегменте **ипотечного кредитования** во 2кв19 наблюдалось замедление роста на фоне увеличения процентных ставок по сравнению с 1кв19.

**Динамика корпоративного кредитования**

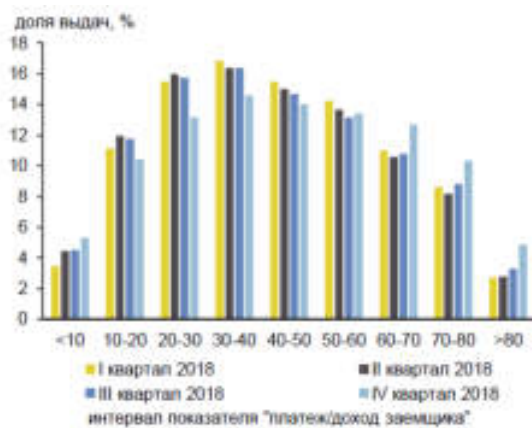
Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Динамика потребительского кредитования

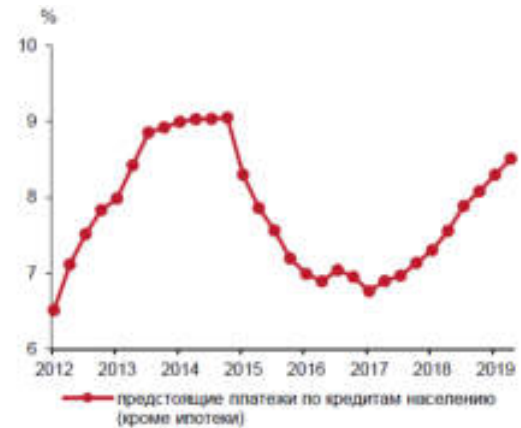
Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Быстрый рост потребительского кредитования с начала текущего года сопровождается ростом долговой нагрузки. Предстоящие платежи по необеспеченным кредитам физических лиц, по оценке Минэкономразвития России, во 2кв19 увеличились до 8,5 % от располагаемых доходов населения. При этом среднее значение **показателя «Платеж / Доход»** для новых заемщиков в сегменте кредитов наличными, по данным Банка России, выросло до 43,9 % в 1кв19.

В этих условиях Банк России в июне объявил о введении дополнительных мер по ограничению рисков в сегменте потребительского кредитования начиная с 1 октября 2019 года. Согласно новым правилам, надбавки к коэффициентам риска по потребительским кредитам будут дифференцироваться в зависимости не только от полной стоимости кредита (ПСК), но и от полной долговой нагрузки заемщика (ПДН). В результате увеличение надбавок для наиболее закредитованных групп заемщиков (ПДН > 70 %) составит 30–110 п.п.

Показатель «Платеж/Доход»

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Долговая нагрузка населения

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Показатели банковского сектора



	июл.19	июн.19	май.19	апр.19	явл.19	мар.19	2018	2017
Ключевая ставка (на конец периода)	7,25	7,50	7,75	7,75	7,75	7,75	7,75	7,75
Процентные ставки, % годовых								
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)			10,0	9,8	9,9	10,0	9,3	10,7
По рублевым жилищным кредитам			10,5	10,6	10,1	10,4	9,5	10,9
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)			6,9	6,9	7,1	7,1	6,7	6,9
Кредит экономики, % г/г*		11,1	11,1	10,5	10,2	10,5	10,1	0,4
Жилищные кредиты, % г/г*		21,4	22,5	23,4	24,4	24,0	24,3	12,2
Потребительские кредиты, % г/г*		23,8	23,9	24,0	22,4	23,0	20,7	3,1
Кредиты организациям, % г/г*		6,2	6,1	5,2	5,0	5,3	5,4	-1,8
Выдачи жилищных рублевых кредитов, % г/г		-11,5	-19,3	-2,5	7,1	-3,4	27,9	34,2

Источник: Банк России, расчеты Милэкомразвития России.
*Данные с исключением валютной переоценки.

В июле 2019 года **годовая инфляция** продолжила замедляться – до 4,58 % г/г после 4,66 % г/г месяцем ранее (0,20 % м/м против 0,04 % м/м в июне). В ежемесячном выражении с исключением сезонного фактора потребительская инфляция в июле вернулась к уровню апреля–мая после разового снижения в июне – 0,26 % м/м SA после 0,04 % м/м SA в июне.

Основной вклад в повышение цен в июле внесла индексация тарифов на коммунальные услуги населению, которые выросли на 2,47 %, что соответствует установленным параметрам (2,4 %). Цены на жилищно-коммунальные услуги в целом увеличились на 1,8 % м/м в июле, а их накопленный рост с начала года составил 4,3 % с учетом повышения базовой ставки НДС. В результате, учитывая, что совокупная индексация тарифов в текущем году соответствует уровню прошлого года, годовая динамика цен в сфере услуг по итогам июля нормализовалась – 4,54 % г/г против 4,90 % г/г месяцем ранее.

Темпы **продовольственной дефляции** несколько замедлились относительно предыдущего месяца (до -0,30 % м/м с -0,48 % м/м в июне) на фоне замедления темпов удешевления плодоовощной продукции.

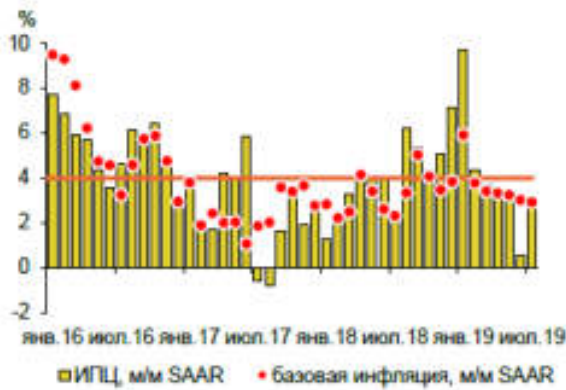
При этом темпы роста цен на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции, а также непродовольственных товаров за исключением бензина и подакцизной продукции сохранились приблизительно на уровне предыдущих месяцев.

Монетарная инфляция продолжает сохраняться на уровне ниже целевого ориентира Банка России (4 %). При этом в июле отмечалось некоторое снижение темпов монетарной инфляции – до 2,92 % м/м SAAR после 3,01 % м/м SAAR месяцем ранее.

В августе с высокой вероятностью будет происходить **дефляция** (от -0,2 % м/м до 0,0 % м/м), что соответствует годовым темпам роста 4,4–4,5 % г/г. Дефляция по итогам месяца возможна при ускорении удешевления плодоовощной продукции.

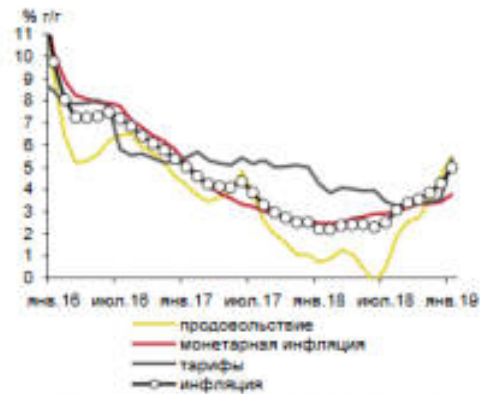


ДИНАМИКА МОНЕТАРНОЙ ИНФЛЯЦИИ



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

ДИНАМИКА ИНФЛЯЦИИ В РАЗЛИЧНЫХ СЕКТОРАХ РЫНКА



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

ИНДИКАТОРЫ ИНФЛЯЦИИ

	июл.19	июл.19	май.19	апр.19	2018	2017	2016
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,6	4,7	5,1	5,2	4,3	2,5	5,4
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,0	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,0	0,3	0,3	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,5	5,5	6,4	5,9	4,7	1,1	4,6
в % к предыдущему месяцу	-0,3	-0,5	0,4	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	-0,3	0,3	0,3	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,6	3,5	3,8	4,5	4,1	2,8	6,5
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,2	0,2	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,5	4,9	5,1	5,0	3,9	4,4	4,9
в % к предыдущему месяцу	0,9	0,6	0,4	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,3	0,3	-	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,5	4,6	4,7	4,6	3,7	2,1	6,0
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,4	0,4	0,3	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подкажонной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,7	3,8	3,9	3,9	3,4	2,6	5,8
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,3	0,3	-	-	-

**ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

	В % к			I полу- годие 2019 г. в % к I полу- годию 2018 г.	Справочно июнь 2018 г. в % к		I полу- годие 2018 г. в % к I полу- годию 2017 г.
	Июнь 2019 г.	июнь 2018 г.	май 2019 г.		июнь 2017 г.	май 2018 г.	
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	24487,1 ¹⁾			100,5 ²⁾			101,9 ³⁾
Индекс промышленного производства ⁴⁾		103,3	102,3	102,6	102,2	99,8	103,0
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	330,8	101,1	103,5	101,2	100,8	103,4	102,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	454,5	100,3	95,1	101,7	102,1	95,8	103,0
в том числе железнодорожного транспорта	205,8	98,2	91,6	102,0	103,2	95,5	104,5
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2731,1	101,4	101,6	101,7	103,4	101,6	102,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	824,8	96,5	99,0	98,8	102,7 ⁵⁾	101,5 ⁵⁾	101,4 ⁵⁾
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	51,4 ⁶⁾	88,8 ⁷⁾	89,2 ⁸⁾	97,5 ⁹⁾	120,9 ⁷⁾	101,6 ⁸⁾	122,9 ⁹⁾
в том числе:							
экспорт товаров	31,6	86,5	88,6	97,5	129,3	101,4	127,2
импорт товаров	19,8	92,6	90,1	97,5	108,7	101,8	116,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	2635,1 ¹⁰⁾			100,5 ²⁾			103,8 ³⁾
Индекс потребительских цен		104,7	100,0	105,1	102,3	100,5	102,3
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		104,1	99,4	108,9	116,1	103,4	108,5
Реальные располагаемые денежные доходы ¹¹⁾				98,7			101,3 ¹²⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	49840 ¹³⁾	107,1 ¹³⁾	104,0 ¹³⁾	107,0 ¹³⁾	109,7	104,1	111,2
реальная		102,3 ¹³⁾	104,0 ¹³⁾	101,8 ¹³⁾	107,2	103,6	108,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,3 ¹⁴⁾	94,1	98,0	94,3	91,8	98,2	91,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	105,7	96,1	102,9	86,5	96,6	86,4

1) Данные за I квартал 2019 г. (первая оценка).
2) I квартал 2019 г. в % к I кварталу 2018 года.
3) I квартал 2018 г. в % к I кварталу 2017 года.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработка производств", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
5) Оперативные данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.
6) Данные за май 2019 года.
7) Май 2019 г. и май 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
8) Май 2019 г. и май 2018 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
9) Январь-май 2019 г. и январь-май 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
10) Данные за I квартал 2019 года.
11) Оценка показателей рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018).
12) С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ.
13) Предварительная оценка.
14) Предварительные данные.

Источник: Росстат



В феврале 2019г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, изменение *официального курса доллара США и евро к рублю* - 99,5% и 99,0% соответственно.

В июне 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем *индекс потребительских цен* составил 100,0%, изменение *официального курса доллара США и евро к рублю* - 97,0% и 99,2% соответственно.

ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ЦЕН И ИЗМЕНЕНИЕ ОФИЦИАЛЬНЫХ КУРСОВ ИНОСТРАННЫХ ВАЛЮТ К РУБЛЮ
НА КОНЕЦ ПЕРИОДА, В % К ДЕКАБРЮ 2017Г.



Источник: Росстат

**ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ВО 2 КВ. 2019 ГОД⁵****Московская область⁶**Площадь территории – 44,3 тыс. км²Климат умеренного пояса (атлантико-континентальный)¹⁾Средняя температура января 2017 г.¹⁾: -8,7°ССредняя температура июля 2017 г.¹⁾: +17,3°С

Население (оценка на 1 января 2018 г.), тыс. человек:

все население – 7503,4
 городское – 6123,6
 сельское – 1379,8

Национальная структура населения (по переписи на 14 октября 2010 г.), процентов к населению, указавшему национальную принадлежность:

русские – 92,9
 украинцы – 1,8
 армяне – 1,0
 татары – 0,8
 белорусы – 0,5
 узбеки – 0,4
 другие национальности – 2,6

Наиболее крупные города (число жителей – оценка на 1 января 2018 г.), тыс. человек:

Балашиха ²⁾ – 468,2	Электросталь – 158,2
Подольск ³⁾ – 302,8	Коломна – 142,7
Химки – 250,7	Одинцово – 140,5
Королёв – 223,0	Домодедово – 127,9
Мытищи – 211,6	Серпухов – 125,8
Люберцы – 202,9	Щёлково – 125,6
Красногорск – 161,5	

Плотность населения (на 1 января 2018 г.) – 169,3 человека на 1 км²

Муниципальные образования (на 1 января 2018 г.) – 227

в том числе:
 муниципальные районы – 16
 городские округа – 51
 городские поселения – 66
 сельские поселения – 94

⁵ Источник: Федеральная служба государственной статистики (Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Московской области), аналитические материалы Доклад «Социальное и экономическое положение Московской области за январь-июнь 2019 года», Доклад «Социальное и экономическое положение Московской области за январь-апрель 2019 года»..
[\(http://msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/publications/official_publications/electronic_versions/\)](http://msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/publications/official_publications/electronic_versions/)

⁶ Источник: Росстат, Статистический сборник «Регионы России. Основные характеристики субъектов Российской Федерации. 2018»
http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1138625359016

**СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	январь – июль 2019 года
	в % к соответствующему периоду предыдущего года
ИНДЕКС ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА	111,4
СТРОИТЕЛЬСТВО	95,0
ИНВЕСТИЦИИ	119,6 (январь-июль 2019 г.)
РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ	104,9
ПЛАТНЫЕ УСЛУГИ	97,0
ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА	107,2 (январь - июль 2019 г.)
СПРАВОЧНО: РУБЛЕЙ	54 173
УРОВЕНЬ БЕЗРАБОТИЦЫ ПО МОТ, % к численности экономически активного населения (в среднем за май – июль)	2,8

Источник: Министерство экономики и финансов Московской области

Индекс промышленного производства¹ в январе-июне 2019 года по сравнению с январем-июнем 2018 года составил 110,8 процента.

Жилищное строительство. В январе-июне 2019 года на территории области за счет всех источников финансирования введены 45818 новых квартир общей площадью 3589,7 тысячи квадратных метров, что на 8,4 процента меньше, чем в январе-июне 2018 года. В сельской местности введено 1421,5 тысячи квадратных метров жилья, что составило 39,6 процента от общего ввода.

Стоимость строительства. Средняя фактическая стоимость строительства 1 квадратного метра жилых домов (без индивидуального строительства), построенных в июне 2019 года, составила для застройщиков 66310 рублей (в июне 2018 года – 47327 рублей).

Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие за январь-июнь 2019 года зданий 97,9 процента составляют здания жилого назначения.

¹ с 1 января 2014 года в качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности за 2010 базисный год

**Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий по их видам
за январь-июнь 2019 года:**

	Количество зданий, единиц	Общий строительный объем зданий, тыс. куб. м	Общая площадь зданий, тыс. кв. м
Введено в действие зданий	11610	33579,3	5945,9
<i>в том числе:</i>			
жилого назначения	11362	18008,5	4627,5
нежилого назначения	248	15570,8	1318,4
<i>в том числе:</i>			
промышленные	80	3393,3	336,1
сельскохозяйственные	7	98,2	15,5
коммерческие	71	10007,5	682,8
административные	9	108,3	20,5
учебные	14	548,4	118,8
здравоохранения	5	69,5	14,9
другие	62	1345,6	129,8

Строительная деятельность. В январе-июне 2019 года собственными силами предприятий и организаций выполнено работ и услуг по виду деятельности «Строительство» на 180,9 миллиарда рублей, что на 4,9 процента ниже уровня января-июня 2018 года. Из общего объема организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг на 69,9 миллиарда рублей, что на 5,7 процента ниже уровня января-июня 2018 года.

Ведущие направления **сельского хозяйства**: растениеводство с преобладанием производства овощей, картофеля; животноводство молочно-мясного направления; развиты свиноводство, птицеводство.

Оборот розничной торговли в июне 2019 года составил 220,4 миллиарда рублей, что в сопоставимых ценах составляет 105,7 процента к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июне 2019 года – 1217,6 миллиарда рублей и 104,9 процента.

В январе-июне 2019 года оборот розничной торговли на 98,6 процента формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне рынка; доля рынков составила 1,4 процента.

В январе-июне 2019 года оборот розничной торговли торговых сетей в общем обороте розничной торговли по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, составил 72,8 процента.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-июне 2019 года составил 46 процентов, непродовольственных товаров – 54 процента.

Оборот общественного питания в январе-июне 2019 года составил 60,9 миллиарда рублей, или 114,4 процента к соответствующему периоду 2018 года.

В январе-июне 2019 года населению области оказано **платных услуг** на 259,5 миллиарда рублей, что составило 97 процентов к соответствующему периоду 2018 года.

В январе-июне 2019 года в структуре объема платных услуг населению



наибольший объем приходился на коммунальные услуги (32,5 процента от общего объема). Также продолжали преобладать жилищные, бытовые и транспортные услуги (36,8 процента от общего объема).

В январе-июне 2019 года общий объем оборота *оптовой торговли* организаций всех видов экономической деятельности составил 2979,1 миллиарда рублей, что на 10,4 процента больше, чем в январе-июне 2018 года.

В июне 2019 года общий объем оборота оптовой торговли организаций всех видов экономической деятельности составил 535,8 миллиарда рублей, что на 8,7 процента больше, чем в июне 2018 года.

Инвестиции в нефинансовые активы. В январе-марте 2019 года инвестиции в нефинансовые активы (по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства) составили 102 миллиарда рублей, из них 86 процентов приходится на инвестиции в основной капитал.

Структура инвестиций в нефинансовые активы

	Январь-март 2019 года, млн. рублей	В процентах к итогу
Инвестиции в нефинансовые активы	118646,4	100,0
в том числе:		
инвестиции в основной капитал	102034,5	86,0
инвестиции в непроизведенные нефинансовые активы	16611,9	14,0

Инвестиции в основной капитал. В январе-марте 2019 года на развитие экономики и социальной сферы области использовано 127,5 миллиарда рублей инвестиций в основной капитал (с учетом субъектов малого предпринимательства и неформальной экономики)¹, что на 1,2 процента больше, чем в январе-марте 2018 года.

Наибольший объем инвестиций в основной капитал приходится на машины, оборудование, включая хозяйственный инвентарь и другие объекты (42,7 процента).

**Видовая структура инвестиций в основной капитал
(по полному кругу организаций)**

	Январь-март 2019 года	
	млн. рублей	в % к итогу
Инвестиции в основной капитал	127543,1	100,0
в том числе направленные в:		
жилые здания и помещения	22599,0	17,7
здания (кроме жилых) и сооружения, расходы на улучшение земель	44744,9	35,1
машины, оборудование, включая хозяйственный инвентарь и другие объекты	54477,0	42,7
объекты интеллектуальной собственности	3266,2	2,6
прочие	2456,0	1,9

В январе-марте 2019 года *источником инвестиций в основной капитал* были собственные средства организаций, которые составили 58,6 процента общего объема инвестиций. В структуре привлеченных средств наибольшую долю занимали кредиты банков (39,7 процента), средства организаций и населения, привлеченные для долевого строительства (22 процента), бюджетные средства (15,1 процента), заемные средства других организаций (12,6 процента), прочие (8,1 процента).

Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению в июне 2019 года по сравнению с маем 2019 года составил 100,26 процента.

Индекс потребительских цен в процентах к предыдущему месяцу *на продовольственные товары*, в июне 2019 года по сравнению с маем 2019 года уменьшился на 0,52 процентных пункта и составил 99,88 процента. Индекс потребительских цен на продовольственные товары без учета сезонных изменений цен на плодоовощную продукцию составил 100,12 процента.

Индекс потребительских цен на непродовольственные товары в июне 2019 года по сравнению с маем 2019 года увеличился на 0,04 процентных пункта и составил 100,20 процента.

Индекс потребительских цен на услуги в июне 2019 года по сравнению с маем увеличился на 0,27 процентных пункта и составил 100,68 процента.

В июне 2019 года *индекс цен производителей промышленных товаров* относительно мая 2019 года составил 99,7 процента, декабря 2018 года – 101,9 процента, июня 2018 года – 104,6 процента.

Индекс тарифов на грузовые перевозки по всем видам транспорта в июне 2019 года относительно мая 2019 года составил 99,96 процента.



В январе-мае 2019 года **сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток)** организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах составил 233,4 миллиарда рублей (2254 организации получили прибыль в размере 293,2 миллиарда рублей и 767 организаций имели убыток на сумму 59,8 миллиарда рублей)¹.

За январь - май 2019 года доля прибыльных организаций составила 74,6 процента. Доля убыточных организаций составила 25,4 процента и уменьшилась по сравнению с январем - маем 2018 года на 0,1 процентных пункта, по сравнению с январем - апрелем 2019 года - на 1,8 процентных пункта.

На конец мая 2019 года суммарная **задолженность по обязательствам** (кредиторская и задолженность по кредитам банков и займам) организаций составила 5782,8 миллиарда рублей, из нее просроченная – 46,5 миллиарда рублей, или 0,8 процента от общей суммы задолженности (на конец мая 2018 года – 1,1 процента, на конец апреля 2019 года – 0,8 процента).

Кредиторская задолженность на конец мая 2019 года составила 3188,2 миллиарда рублей, из нее просроченная 42,6 миллиарда рублей, или 1,3 процента от общей суммы кредиторской задолженности (на конец мая 2018 года – 1,8 процента, на конец апреля 2019 года – 1,3 процента).

Задолженность по полученным кредитам банков и займам на конец мая 2019 года составила 2594,5 миллиарда рублей, в том числе просроченная – 3,9 миллиарда рублей, или 0,1 процента от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец мая 2018 года – 0,2 процента, на конец апреля 2019 года – 0,2 процента).

Дебиторская задолженность организаций на конец мая 2019 года составила 2378,6 миллиарда рублей, из нее просроченная – 116 миллиардов рублей, или 4,9 процента от общего объема дебиторской задолженности (на конец мая 2018 года – 4,8 процента, на конец апреля 2019 года – 5,1 процента).

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2019 года составила 55196,7 рубля и по сравнению с апрелем 2019 года увеличилась на 0,2 процента, по сравнению с маем 2018 года - на 6,8 процента.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций (по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства) в мае 2019 года составила 61596,3 рубля. По сравнению с апрелем 2019 года она увеличилась на 0,6 процента, по сравнению с маем 2018 года - на 7,1 процента. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в мае 2019 года увеличилась по сравнению с апрелем 2019 года на 0,3 процента, по сравнению с маем 2018 года - на 1,9 процента.

¹ в число организаций включены филиалы головных организаций, осуществляющих деятельность на территории Московской области



Просроченная задолженность по заработной плате, в том числе из-за отсутствия у организаций собственных средств, на 1 июля 2019 года по сведениям организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности составила 10040 тысяч рублей и увеличилась по сравнению с задолженностью на 1 июня 2019 года на 1856 тысяч рублей.

Просроченная задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из федерального бюджета составила 2854 тысячи рублей.

По состоянию на 1 июля 2019 года не получили своевременно заработную плату 85 работников организаций, расположенных на территории Одинцовского муниципального района и городских округов Зарайск, Наро-Фоминский. Просроченная задолженность по заработной плате приходится на обрабатывающие производства и обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха.

Величина прожиточного минимума в расчете на душу населения в целом по Московской области в I квартале 2019 года Постановлением Правительства Московской области от 26.06.2019 года № 379/19 установлена в размере 12493 рублей, в том числе для трудоспособного населения – 13844 рублей, для пенсионеров – 9396 рублей, для детей – 12118 рублей.

Численность рабочей силы (населения в возрасте 15 лет и старше) в июне 2019 года по итогам выборочного обследования рабочей силы составила 4141 тысячи человек.

В численности рабочей силы 4024 тысячи человек квалифицировались как занятые экономической деятельностью и 117 тысяч человек – как безработные в соответствии с методологией Международной Организации Труда (МОТ) (то есть не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

**ПОЗИЦИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ОСНОВНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ
СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ В СРАВНЕНИИ С РЕГИОНАМИ РФ
в январе-июне 2019 года**

по объемам



*1-11 места занимают г. Москва, Санкт-Петербург и регионы Крайнего Севера (местности, приравненные к районам Крайнего Севера), в которых работники получают надбавку к заработной плате. В ЦФО Московская область занимает 2 место после г. Москвы.

Источник: Министерство экономики и финансов Московской области



9. АНАЛИЗ РЫНКОВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

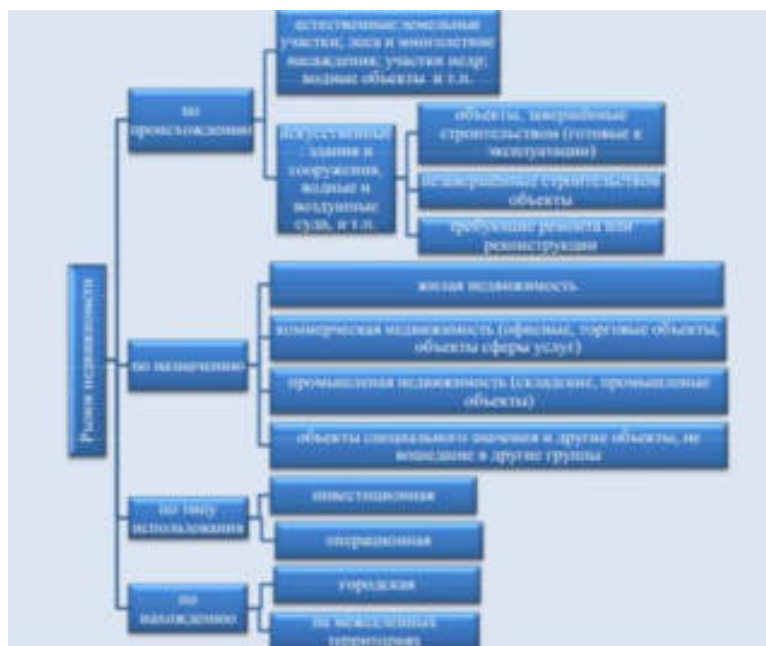
ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ⁷

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы. Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости. Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

Следует отметить, что в отличие от коммерческой недвижимости, систематизация типов которой активно проводится вот уже в течение последних десяти лет, тема классификации производственно-складской недвижимости сохраняет высокую актуальность и в настоящее время. В целом единой, утвержденной классификации недвижимости, равно как и отнесения отдельных ее объектов к секторам рынка недвижимости по настоящее время не существует.

В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным факторам: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования) и пр.

Ниже на рисунке представлена наиболее распространенная общая классификация недвижимости.



⁷ Источник: В разделе использованы материалы статьи В.М. Круглякова, Н. О. Афонин «Рынок производственно-складской недвижимости г. Воронежа, структура, ценообразующие факторы, особенности оферты», Журнал «Научный результат. Экономические исследования», Том 3, Выпуск №, 2017г. (<http://reconomic.ru/journal/article/1308/>)



В общем случае в зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок наиболее традиционно разделяют на пять сегментов:

- Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

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

Существующие классификации недвижимости часто дублируют друг друга или же расширяют сравнительные характеристики и факторы, по которым объект будет отнесен к тому или иному классу⁸. На сегодняшний день в России предпринято несколько попыток разработки классификации объектов недвижимости различных сегментов рынка недвижимости. Варианты единой классификации объектов складской недвижимости предлагают рынку консалтинговые компании. Среди имеющихся классификаций складов следует отметить:

- Классификацию, разработанную Международной консалтинговой компанией Knight Frank;
- Классификацию, разработанную консалтинговой компанией Swiss;

Параметры сравнения производственно-складской недвижимости по данным этих консалтинговых компаний представлены в таблице ниже.

КЛАССИФИКАЦИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КОМПАНИЙ KNIGHT FRANK И SWISS

Класс	Swiss	Knight Frank
A+	Здания, рассчитанные на использование в складских целях. Местоположение, оборудование, отделка, близость автомобильной сети дорог, перепланировка под любой вид груза, большая скорость операций с грузами и надежность хранения должны соответствовать современным принципам складской логистики.	Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 12 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров.
A	Не предусмотрено	Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 9 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров.
A-	20-30 летние реконструированные здания или помещения. Имеют похожие с помещениями класса «А» характеристики, но отличаются своим расположением: промышленная зона, черта города.	Не предусмотрено
B+	Помещения, созданные в 90-х годах, но не имеющие некоторых параметров,	Одноэтажное складское здание, предпочтительно

⁸ Билалова, В.К. Анализ структуры рынка объектов недвижимости складского и логистического назначения / В.К. Билалова // Вестник Казанского технологического университета. 2016. №6. С. 411-416.



Класс	Swiss	Knight Frank
	которые характерны для класса «А».	прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное.
B	Помещения, построенные в 70-80 годах, бывших зданий НИИ. Такие здания, как правило, требуют определенной доработки и вложения денежных средств.	Одно-, двухэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное.
C	Площади, которые не эксплуатировались в качестве складов. К ним относятся автопарки, автобазы и подобные производственные помещения	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар.
C-	Здания 1930-1960х годов постройки - бывшие помещения продуктовых оптовых баз и овощехранилищ.	Не предусмотрено
D	Не предназначенные для использования в складских целях и помещения. Такие сооружения с экономической точки зрения выгодно снести. Это связано с большими затратами на восстановление и приведения помещения к современным параметрам.	Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангары

Стоит заметить, что неспециализированные производственные здания (классы С и D) могут сдаваться в аренду. Для специализированных зданий характерны в большей части сделки по купле-продаже.

Следует отметить, что, как исследования классификации, так и исследования рынков, в большей части относятся к «чистому» рынку складской недвижимости, как наиболее развитому по сравнению с рынком производственных объектов. В целом рынок производственной недвижимости является наименее проработанным в области его исследований, поскольку и по настоящее время он наиболее непрозрачен, ограничен и неразвит по отношению к другим рынкам недвижимости.

Основные ценообразующие факторы для рынка производственно-складской недвижимости приведены ниже.

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Производственная недвижимость	Складская недвижимость
Площадь	
Этаж/этажность (подвал, цоколь, первый или более высокий этаж)	
Материал стен	
Год постройки	
Местоположение	
Расположение объекта в здании (наземный, подземный этаж, отдельно стоящее здание);	
Состав, техническое состояние здания и инженерных систем (наличие отопления; наличие регулируемого режима влажности и температур)	
Состояние помещения	
Коммуникации (вентиляция, пожарная сигнализация, телефон)	
Состав подъездных путей (наличие автомобильных и железнодорожных путей)	
Дополнительные неотделимые улучшения (наличие погрузочных эстакад и доков; наличие грузового лифта)	
Высота помещения	
Характеристики земельного участка и прилегающей территории (наличие достаточного количества парковочных мест для грузового и легкового транспорта)	

Строения в составе лота №1 – здания, преимущественно производственно-складского назначения. Общая площадь строений составляет 3 771,40 кв. м.

Капитальные здания преимущественно выполнены из керамического кирпича и железобетонных блоков, и в подавляющей части – это одноэтажные строения, не имеющие подземной части (без подвалов).

Строение в составе лота №2 административное 2-х этажное здание с подвалом, выполненное из керамического кирпича. Общая площадь здания составляет 970,7 кв. м.

ВЫВОД: С учетом конструктива и текущего использования, строения в составе лота №1 можно отнести к производственно-складскому сегменту, а строение в составе лота №2 – офисному сегменту, рынка коммерческой недвижимости.

**ОБЗОР РЫНКА
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ⁹****РЫНОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ****НЕДВИЖИМОСТЬ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	54 000	96 600	66 300	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	38 900	130 000	83 900	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	42 500	125 000	79 700	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	30 300	135 700	82 600	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	42 300	126 400	85 800	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	60 000	150 000	98 700	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	56 500	115 000	84 000	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	35 000	123 300	89 100	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	44 900	125 300	83 800	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **северном** направлении 66 300 руб./кв. м с НДС. **Максимальное значение** в **юго-западном** направлении 98 700 руб./кв. м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 83 800 руб./кв. м.

⁹ Источник: По аналитическим материалам интернет-порталов недвижимости БИБОСС (<https://www.beboss.ru/kn/tver/>); RegionalRealty.ru (<https://regionalrealty.ru/tver/stats/commercial/>)

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	24 000	81 000	55 300	г.Лобня
Северо-восток	18 200	81 300	49 400	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	16 400	87 000	47 100	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
Юго-восток	25 700	100 000	62 100	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	26 000	100 000	65 100	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	25 000	95 200	58 400	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	24 100	71 400	47 800	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	22 000	113 400	76 200	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	22 700	91 200	57 700	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном** направлении 47 100 руб./кв. м с НДС. **Максимальное значение** в **северо-западном** направлении 76 200 руб./кв. м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 57 700 руб./кв. м.

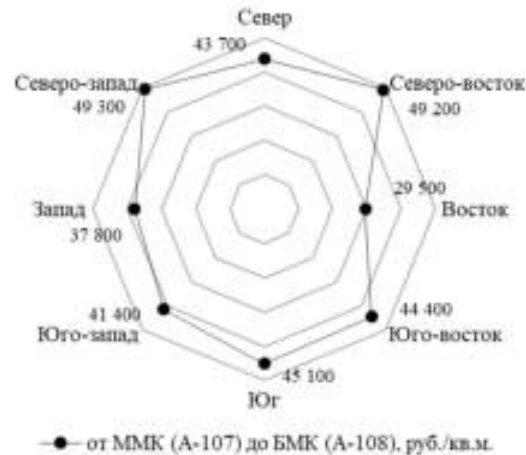
Сводные данные средних значений по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	20 900	83 900	43 700	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	20 000	74 600	49 200	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
Восток	12 800	55 000	29 500	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	19 000	82 600	44 400	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	20 000	77 600	45 100	г.Чехов; г.Серпухов
Юго-запад	19 500	72 400	41 400	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	20 000	60 000	37 800	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	23 300	83 600	49 300	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	19 400	73 700	42 600	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

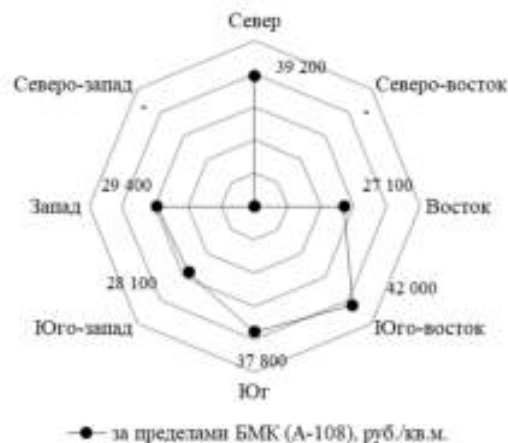
Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в **восточном** направлении 29 500 руб./кв. м с НДС. **Максимальное значение** в **северо-западном** направлении 49 300 руб./кв. м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 42 600 руб./кв. м.

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв. м	Максимум по выборке, руб./кв. м	Среднее по выборке, руб./кв. м	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	17 400	79 100	39 200	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	10 200	60 800	27 100	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	18 700	75 000	42 000	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	14 900	85 400	37 800	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	15 000	50 000	28 100	г.Можайск
Запад	11 800	68 100	29 400	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	14 700	69 700	33 900	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»



Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в **восточном** направлении 27 100 руб./кв. м с НДС. **Максимальное значение** в **юго-восточном** направлении 42 000 руб./кв. м. **Среднее значение цены** предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 33 900 руб./кв. м.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости офисной недвижимости:

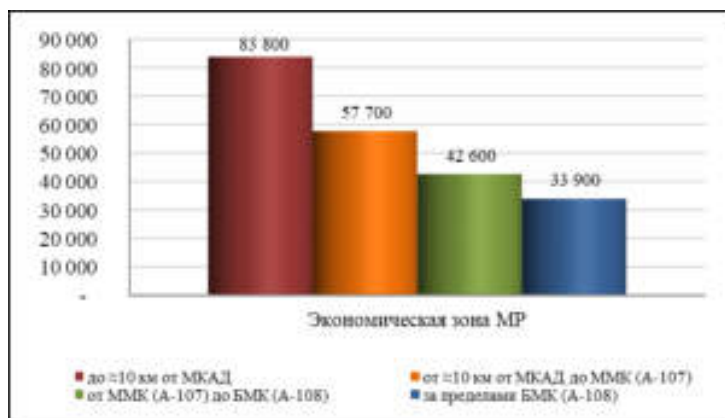
- Северо-восток;
- Северо-запад.

Сводные данные по продаже офисной недвижимости МР за пределами МКАД

Направление от МКАД	Средняя цена предложения, руб./кв. м (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	66 300	55 300	43 700	39 200
Северо-восток	83 900	49 400	49 200	-
Восток	79 700	47 100	29 500	27 100
Юго-восток	82 600	62 100	44 400	42 000
Юг	85 800	65 100	45 100	37 800
Юго-запад	98 700	58 400	41 400	28 100
Запад	84 000	47 800	37 800	29 400
Северо-запад	89 100	76 200	49 300	-
Среднее значение по ЭЗ	83 800	57 700	42 600	33 900

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	83 800	57 700	42 600	33 900
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-31,15%	-26,17%	-20,42%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-31,15%	-49,16%	-59,55%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения офисной недвижимости в среднем снижается на 59,55% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

**ПОМЕЩЕНИЯ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв. м	Максимум по выборке, руб./кв. м	Среднее по выборке, руб./кв. м	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	42 000	133 300	89 000	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	37 100	182 200	95 500	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	31 900	165 900	87 300	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	42 100	200 000	105 700	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	52 000	174 000	105 400	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	53 000	192 300	104 800	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	40 000	198 600	108 700	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	42 000	198 600	104 700	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	42 500	180 600	100 100	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **восточном** направлении 87 300 руб./кв. м с НДС. **Максимальное** значение в **западном** направлении 108 700 руб./кв. м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 100 100 руб./кв. м.

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв. м	Максимум по выборке, руб./кв. м	Среднее по выборке, руб./кв. м	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	27 200	90 200	64 300	г.Лобня
Северо-восток	22 900	120 700	64 300	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	22 100	119 100	58 100	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электротроугли
Юго-восток	29 200	120 000	74 600	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	43 700	124 800	76 600	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	21 100	120 900	71 000	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	24 100	103 600	63 000	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	30 000	150 000	81 700	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	27 500	118 700	69 200	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном** направлении 58 100 руб./кв. м с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении 81 700 руб./кв. м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 69 200 руб./кв. м.

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

Направление	Минимум по выборке, руб./кв. м	Максимум по выборке, руб./кв. м	Среднее по выборке, руб./кв. м	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	25 000	88 700	45 300	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	25 000	94 000	51 300	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
Восток	21 000	97 600	45 300	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	25 400	99 100	53 700	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	20 000	98 800	50 300	г.Чехов; г.Серпухов
Юго-запад	30 000	110 800	52 800	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	33 000	72 200	49 100	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	20 800	97 900	54 100	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	25 000	94 900	50 200	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в **восточном и северном** направлении 45 300 руб./кв. м с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении 54 100 руб./кв. м. **Среднее значение**



значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **50 200 руб./кв. м.**

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

Направление	Минимум по выборке, руб./кв. м	Максимум по выборке, руб./кв. м	Среднее по выборке, руб./кв. м	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	18 600	100 000	46 100	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	13 800	78 000	42 200	г.Шатура; г.Росаль
Юго-восток	20 000	100 000	50 700	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	17 600	110 000	49 000	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	19 300	100 000	39 500	г.Можайск
Запад	17 000	70 000	39 500	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	17 700	93 000	44 500	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 14

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в **юго-западном и западном** направлении **39 500 руб./кв. м** с НДС. **Максимальное значение** в **юго-восточном** направлении **50 700 руб./кв. м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **44 500 руб./кв. м.**

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости офисной недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

**Сводные данные по продаже ПСН МР за пределами МКАД**

Направление от МКАД	Средняя цена предложения, руб./кв. м (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	89 000	64 300	45 300	46 100
Северо-восток	95 500	64 300	51 300	-
Восток	87 300	58 100	45 300	42 200
Юго-восток	105 700	74 600	53 700	50 700
Юг	105 400	76 600	50 300	49 000
Юго-запад	104 800	71 000	52 800	39 500
Запад	108 700	63 000	49 100	39 500
Северо-запад	104 700	81 700	54 100	-
Среднее значение по ЭЗ	100 100	69 200	50 200	44 500

*Источник информации: составлено ООО «ПФК»***Средняя стоимость ПСН в зависимости от экономической зоны (руб./кв. м, с НДС)***Источник информации: составлено ООО «ПФК»***Изменение стоимости ПСН в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)**

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	100 100	69 200	50 200	44 500
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-30,87%	-27,46%	-11,35%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-30,87%	-49,85%	-55,54%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения ПСН в среднем снижается на **55,54%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

**НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв. м	Максимум по выборке, руб./кв. м	Среднее по выборке, руб./кв. м	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	19 400	63 000	38 700	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	18 200	78 300	43 100	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	15 100	83 300	43 300	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	19 500	85 000	40 800	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	18 900	84 300	40 600	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	19 700	96 000	51 800	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	25 800	90 000	47 700	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	25 300	85 000	45 300	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	20 200	83 100	43 900	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **северном** направлении 38 700 руб./кв. м с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 51 800 руб./кв. м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 43 900 руб./кв. м.

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв. м	Максимум по выборке, руб./кв. м	Среднее по выборке, руб./кв. м	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	12 000	48 900	27 500	г.Лобня
Северо-восток	10 300	70 000	28 900	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	6 800	58 000	26 600	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
Юго-восток	12 000	59 000	31 000	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	12 700	60 900	34 800	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	10 500	68 700	35 600	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	9 000	48 900	29 300	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	13 600	70 000	37 100	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	10 900	60 600	31 400	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном** направлении 26 600 руб./кв. м с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении 37 100 руб./кв. м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 31 400 руб./кв. м.

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

Направление	Минимум по выборке, руб./кв. м	Максимум по выборке, руб./кв. м	Среднее по выборке, руб./кв. м	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	8 600	44 800	22 400	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	4 000	54 500	18 800	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
Восток	4 100	39 300	15 300	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	3 000	38 200	13 000	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	4 000	45 000	19 700	г.Чехов; г.Серпухов
Юго-запад	11 000	43 900	22 900	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	6 500	45 000	23 100	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	3 000	41 700	19 300	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	5 500	44 100	19 300	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в **юго-восточном**



направлении *13 000 руб./кв. м* с НДС. **Максимальное** значение в **западном** направлении *23 100 руб./кв. м*. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет *19 300 руб./кв. м*.

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

Направление	Минимум по выборке, руб./кв. м	Максимум по выборке, руб./кв. м	Среднее по выборке, руб./кв. м	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	2 500	40 400	15 400	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	1 800	28 800	8 500	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	1 900	29 700	9 600	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	1 500	36 000	11 300	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	2 000	26 000	14 100	г.Можайск
Запад	1 700	43 200	13 200	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	1 900	34 000	12 000	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в **восточном** направлении *8 500 руб./кв. м* с НДС. **Максимальное** значение в **северном** направлении *15 400 руб./кв. м*. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет *12 000 руб./кв. м*.

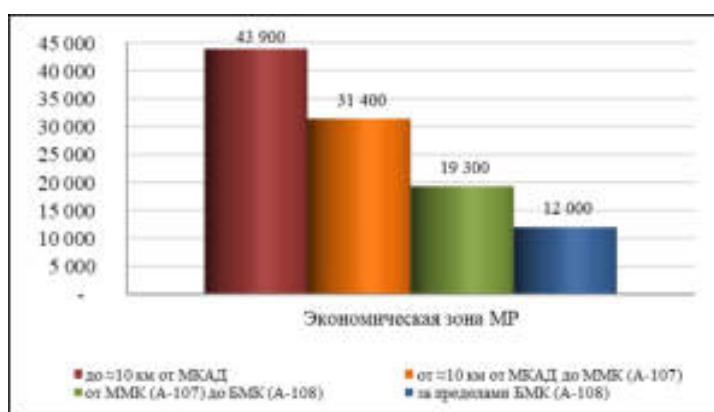
По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости офисной недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

**СВОДНЫЕ ДАННЫЕ ПО ПРОДАЖЕ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МР ЗА ПРЕДЕЛАМИ МКАД**

Направление от МКАД	Средняя цена предложения, руб./кв. м (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	38 700	27 500	22 400	15 400
Северо-восток	43 100	28 900	18 800	-
Восток	43 300	26 600	15 300	8 500
Юго-восток	40 800	31 000	13 000	9 600
Юг	40 600	34 800	19 700	11 300
Юго-запад	51 800	35 600	22 900	14 100
Запад	47 700	29 300	23 100	13 200
Северо-запад	45 300	37 100	19 300	-
Среднее значение по ЭЗ	43 900	31 400	19 300	12 000

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЗОНЫ (РУБ./КВ. М, С НДС)

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

ИЗМЕНЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЗОНЫ (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	43 900	31 400	19 300	12 000
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-28,47%	-38,54%	-37,82%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-28,47%	-56,04%	-72,67%

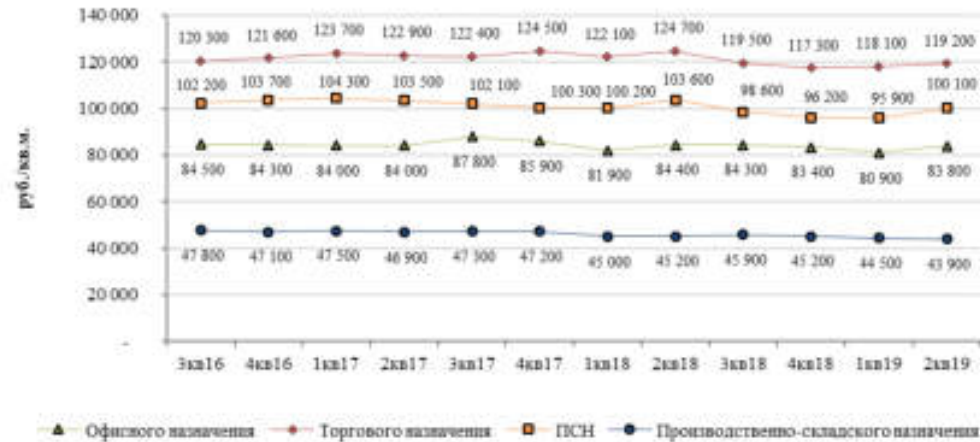
Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения производственно-складской недвижимости в среднем снижается на **72,67%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ КУПЛИ-ПРОДАЖИ



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

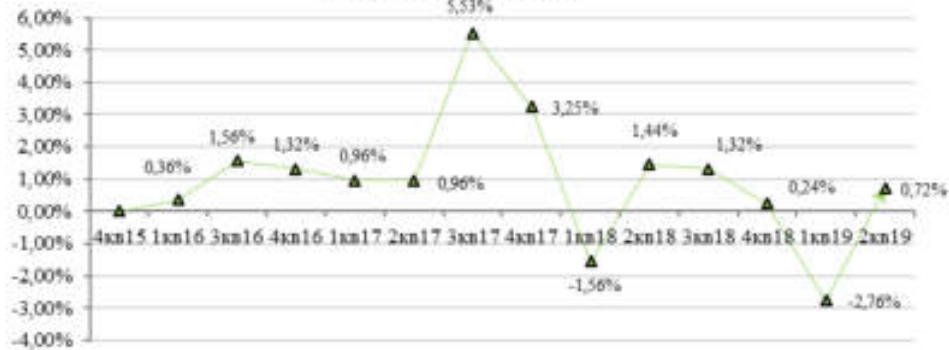


до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
	Северо-восток	до ≈10 км	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
	Восток	до ≈12 км	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
	Юго-восток	до ≈10 км	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г. Москва
	Юг	до ≈10 км	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
	Юго-запад	до ≈15 км	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
	Запад	до ≈10 км	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	до ≈15 км	г.Химки; г.Москва	



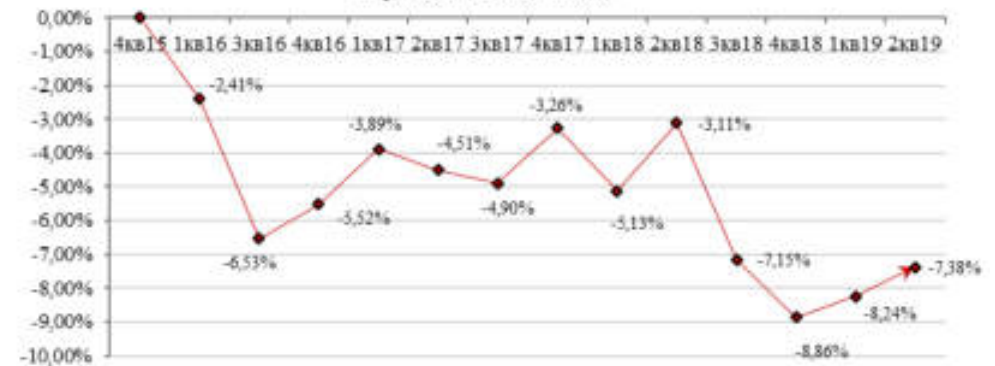
Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (до ≈10 км от МКАД)

Офисного назначения



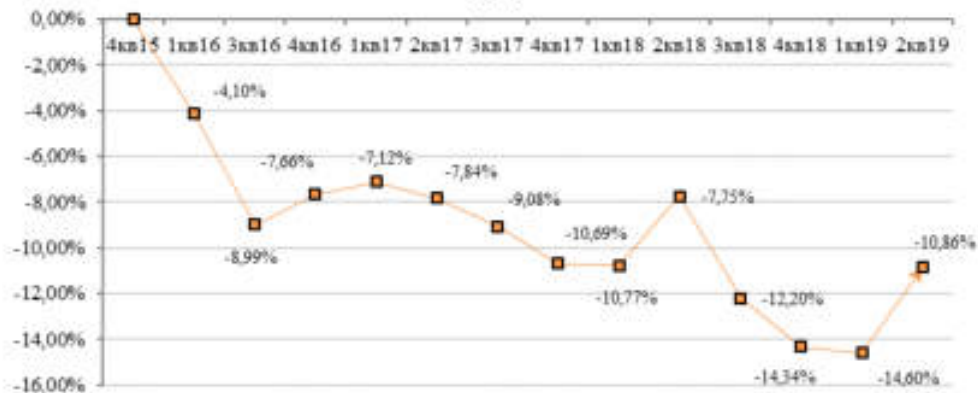
▲ Офисного назначения (относительно базового периода 4кв2015)

Торгового назначения



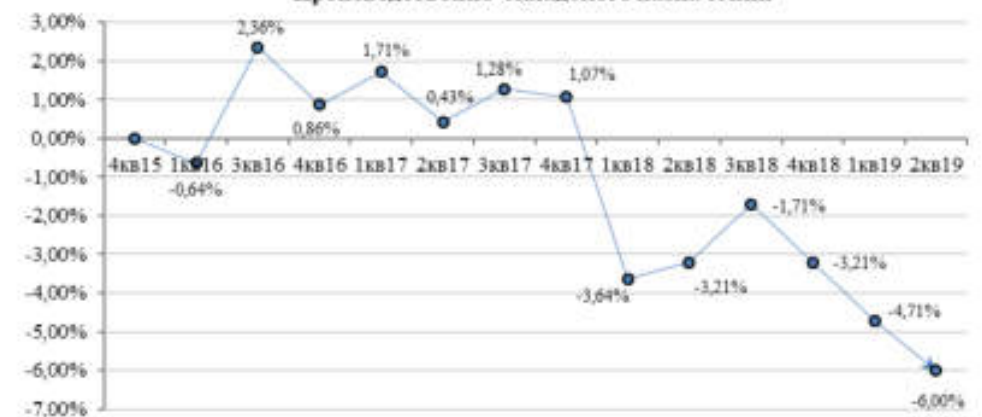
◆ Торгового назначения (относительно базового периода 4кв2015)

ПСН



■ ПСН (относительно базового периода 4кв2015)

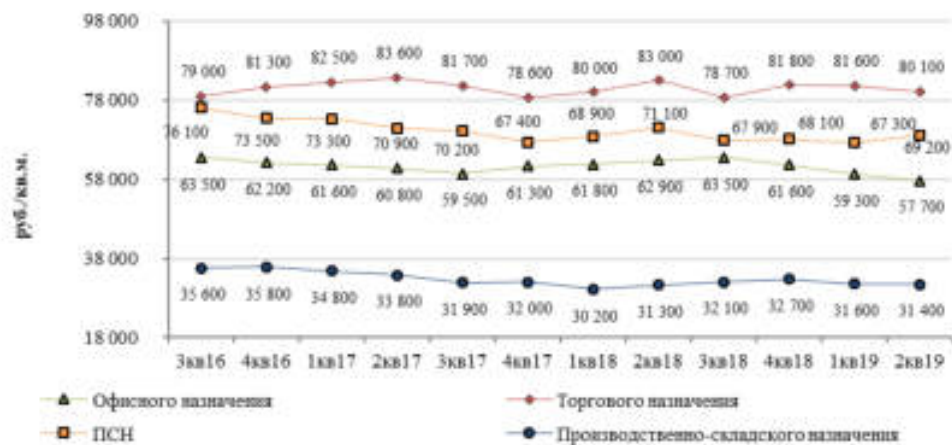
Производственно-складского назначения



● Производственно-складского назначения (относительно базового периода 4кв2015)



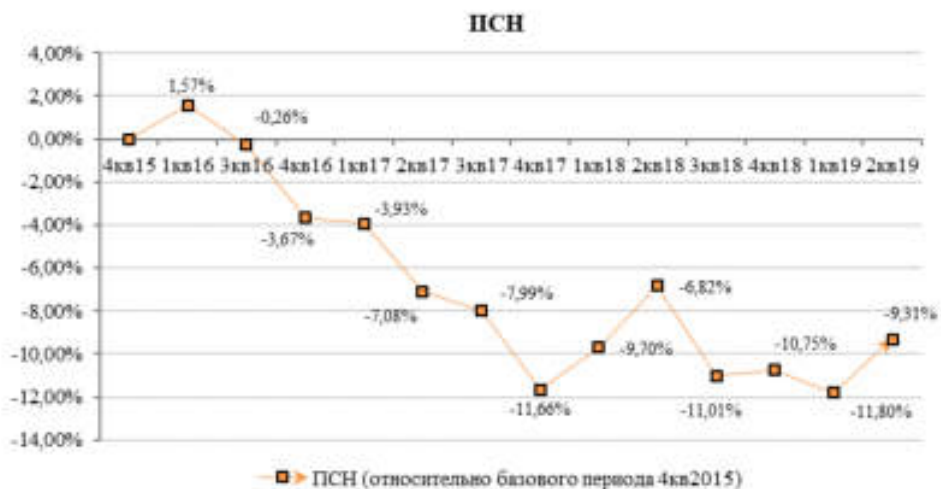
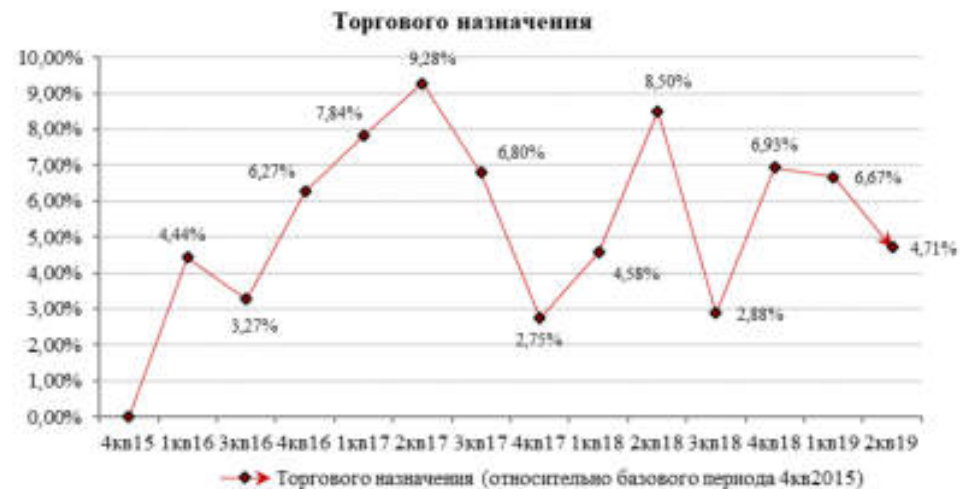
Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107))



от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	г.Лобня
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград

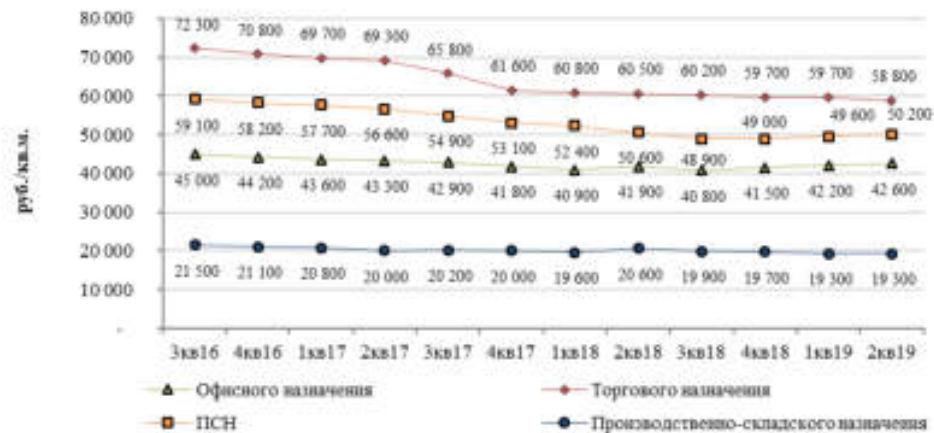


Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107))





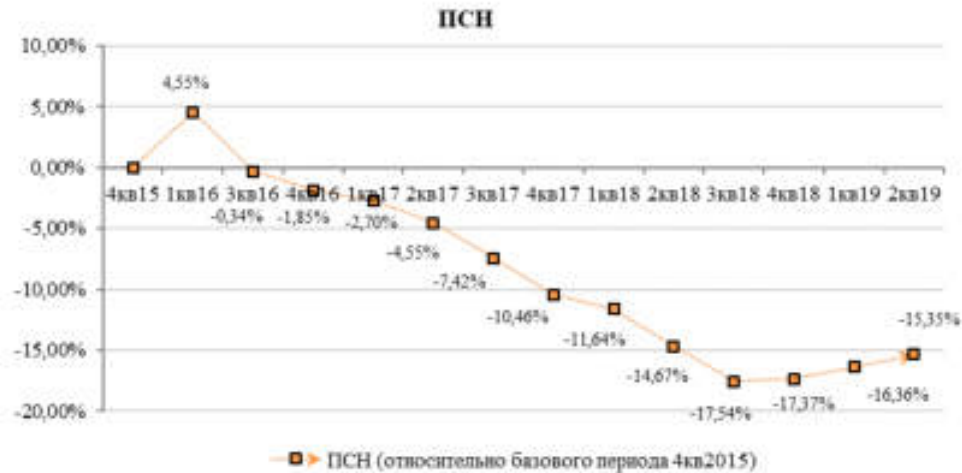
Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ММК (А-107) до МБК (А-108))



от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	г. Дмитров; г. Яхрома
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	г. Сергиев Посад; г. Хотьково
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Ликино-Дулево
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	г. Воскресенск; пгт. Белоозерский; г. Егорьевск
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	г. Чехов; г. Серпухов
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	г. Истра; г. Руза
Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	г. Солнечногорск; г. Клин	

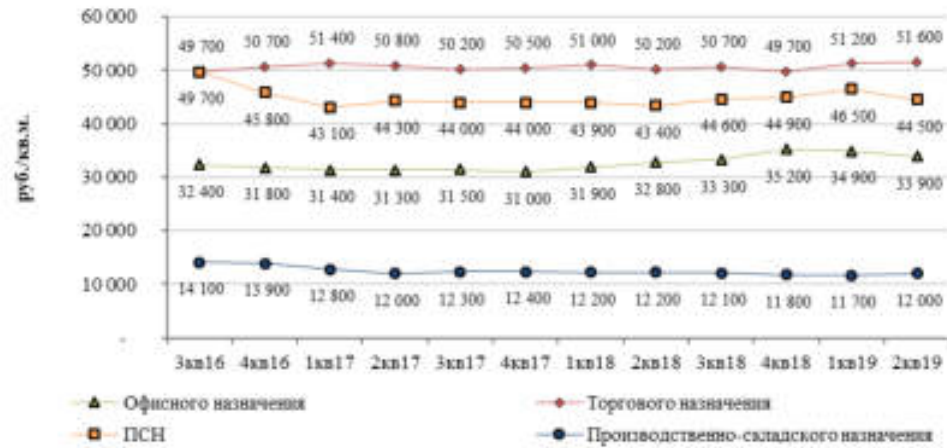


Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ММК (А-107) до МБК (А-108))





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

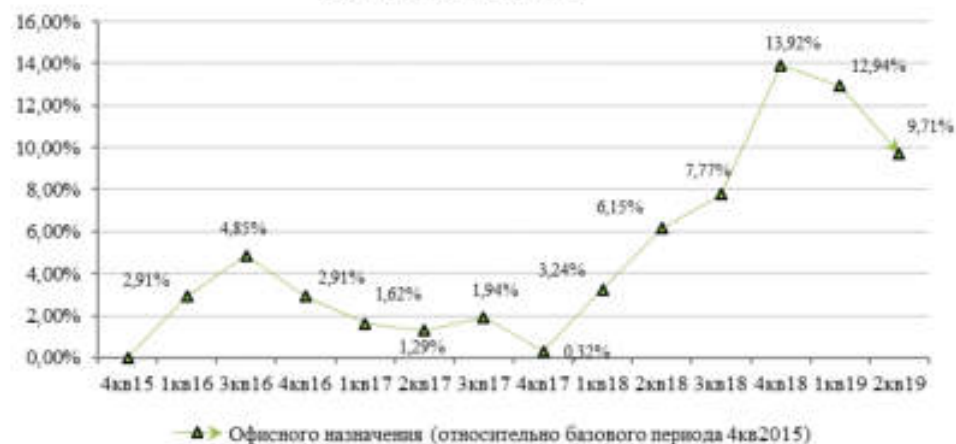


за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	г.Дубна; г.Талдом
	Северо-восток	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	г.Шатура; г.Рошаль
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	г.Коломна; г.Луховицы
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	г.Можайск
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	



Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости Московского региона за пределами МКАД (за пределами МБК (А-108))

Офисного назначения



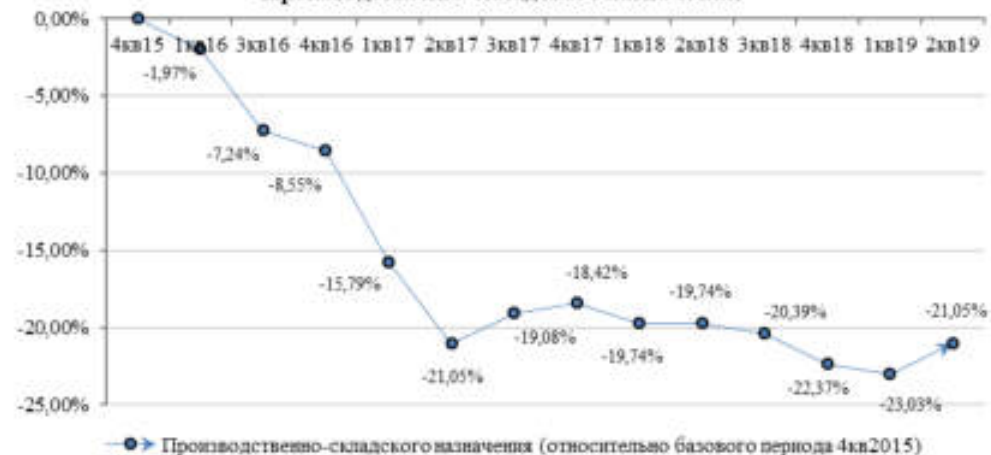
Торгового назначения



ПСН



Производственно-складского назначения



**РЫНОК АРЕНДЫ****НЕДВИЖИМОСТЬ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв. м	Максимум по выборке, руб./кв. м	Среднее по выборке, руб./кв. м	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	6 500	14 400	10 600	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	5 600	14 200	10 400	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	4 200	15 000	10 600	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	4 800	15 600	10 300	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	6 000	15 300	10 800	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	6 000	22 800	13 500	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	5 400	19 800	12 600	г. Красногорск; г. Москва
Северо-запад	4 800	18 000	11 200	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	5 400	16 900	11 300	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «до ≈ 10 км от МКАД» представлено в **юго-восточном** направлении **10 300 руб./кв. м/год** с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении **13 500 руб./кв. м/год**. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **11 300 руб./кв. м/год**.

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв. м	Максимум по выборке, руб./кв. м	Среднее по выборке, руб./кв. м	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	3 700	13 100	9 600	г. Лобня
Северо-восток	4 800	12 000	8 400	г. Пушкино; г. Ивантеевка; г. Щелково; г. Фрязино
Восток	3 600	12 000	7 400	г. Лосино-Петровский; г. Старая Купавна; г. Ногинск; г. Электросталь; г. Электроугли
Юго-восток	3 600	12 000	8 500	г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Лыткарино
Юг	4 900	12 600	8 500	г. Домодедово; г. Подольск; г. Климовск
Юго-запад	3 600	14 400	9 300	г. Москва, г. Троицк; г. Апрелевка; г. Голицыно
Запад	4 100	12 000	8 600	г. Звенигород; с. Павловская Слобода, пгт Нахабино; г. Дедовск
Северо-запад	4 800	16 200	10 100	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	4 100	13 000	8 800	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном** направлении 7 400 руб./кв. м/год с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении 10 100 руб./кв. м/год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 8 800 руб./кв. м/год.

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

Направление	Минимум по выборке, руб./кв. м	Максимум по выборке, руб./кв. м	Среднее по выборке, руб./кв. м	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	2 400	12 000	7 000	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	3 700	12 000	7 600	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
Восток	3 100	10 900	6 600	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	3 000	10 800	6 800	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	3 500	12 000	8 200	г.Чехов; г.Серпухов
Юго-запад	2 400	13 400	8 200	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	4 900	12 600	8 200	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	4 200	12 000	7 200	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	3 400	12 000	7 500	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в **восточном** направлениях 6 600 руб./кв. м/год с НДС. **Максимальное** значение в **южном, юго-**



западном и западном направлении **8 200 руб./кв. м/год**. **Среднее значение цены предложения** по рассматриваемой экономической зоне составляет **7 500 руб./кв. м/год**.

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

Направление	Минимум по выборке, руб./кв. м	Максимум по выборке, руб./кв. м	Среднее по выборке, руб./кв. м	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	2 400	6 800	4 900	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	2 600	9 600	5 000	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	2 600	12 000	6 700	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	2 400	12 000	8 200	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	3 000	12 000	6 600	г.Можайск
Запад	3 000	9 600	6 500	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	2 700	10 300	6 300	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

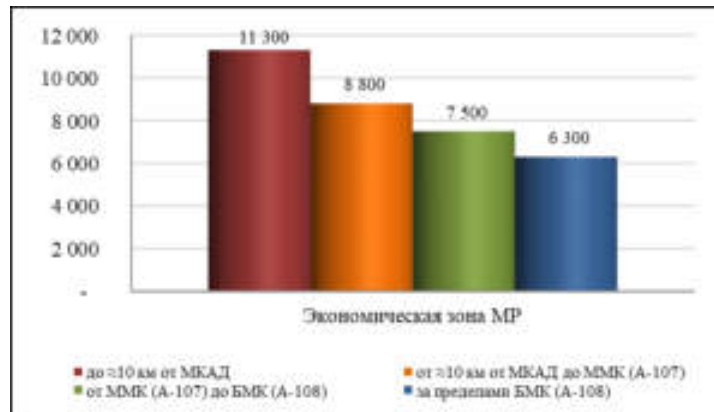
Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в **северном** направлении **4 900 руб./кв. м/год** с НДС. **Максимальное** значение в **южном** направлении **8 200 руб./кв. м/год**. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **6 300 руб./кв. м/год**.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости офисной недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

**Сводные данные по аренде офисной недвижимости МР за пределами МКАД**

Направление от МКАД	Средняя цена предложения, руб./кв. м (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	10 600	9 600	7 000	4 900
Северо-восток	10 400	8 400	7 600	-
Восток	10 600	7 400	6 600	5 000
Юго-восток	10 300	8 500	6 800	6 700
Юг	10 800	8 500	8 200	8 200
Юго-запад	13 500	9 300	8 200	6 600
Запад	12 600	8 600	8 200	6 500
Северо-запад	11 200	10 100	7 200	-
Среднее значение по ЭЗ	11 300	8 800	7 500	6 300

*Источник информации: составлено ООО «ПФК»***Средняя стоимость аренды офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв. м/год, с НДС)***Источник информации: составлено ООО «ПФК»***Изменение стоимости аренды офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)**

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	11 300	8 800	7 500	6 300
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-22,12%	-14,77%	-16,00%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-22,12%	-33,63%	-44,25%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды офисной недвижимости в среднем снижается на **-44,25%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

**ПОМЕЩЕНИЯ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв. м	Максимум по выборке, руб./кв. м	Среднее по выборке, руб./кв. м	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	6 200	18 000	11 700	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	5 700	24 000	12 700	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	5 000	24 000	12 000	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	6 000	28 000	13 100	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	6 000	27 600	13 000	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	5 400	32 400	14 000	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	5 400	27 500	14 300	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	6 000	26 200	12 900	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	5 700	26 000	13 000	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **северном** направлении **11 700 руб./кв. м/год** с НДС. **Максимальное** значение в **западном** направлении **14 300 руб./кв. м/год**. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **13 000 руб./кв. м/год**.

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв. м	Максимум по выборке, руб./кв. м	Среднее по выборке, руб./кв. м	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	3 900	18 000	10 800	г.Лобня
Северо-восток	4 800	18 000	10 200	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	4 800	16 400	10 300	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
Юго-восток	4 800	18 700	10 300	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	4 400	24 700	11 500	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	4 200	21 600	10 300	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	4 100	17 300	9 900	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	6 000	20 000	11 600	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	4 600	19 300	10 600	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **западном** направлении 9 900 руб./кв. м/год с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении 11 600 руб./кв. м/год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 10 600 руб./кв. м/год.

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

Направление	Минимум по выборке, руб./кв. м	Максимум по выборке, руб./кв. м	Среднее по выборке, руб./кв. м	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	3 200	12 100	7 600	г. Дмитров; г. Яхрома
Северо-восток	4 200	15 400	9 000	г. Сергиев Посад; г. Хотьково
Восток	4 100	14 400	8 100	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	3 600	14 400	8 600	г. Воскресенск; пгт. Белоозерский; г. Егорьевск
Юг	3 800	16 200	9 300	г. Чехов; г. Серпухов
Юго-запад	4 800	12 000	9 400	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка
Запад	4 800	16 200	9 200	г. Истра; г. Руза
Северо-запад	4 800	17 600	10 000	г. Солнечногорск; г. Клин
Среднее значение	4 200	14 800	8 900	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в **северном** направлении 7 600 руб./кв. м/год с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении 10 000 руб./кв. м/год.



Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **8 900 руб./кв. м/год.**

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

Направление	Минимум по выборке, руб./кв. м	Максимум по выборке, руб./кв. м	Среднее по выборке, руб./кв. м	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	3 600	12 000	6 600	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	3 600	12 000	6 700	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	2 800	14 400	8 600	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	2 400	16 200	9 100	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	3 500	14 100	7 600	г.Можайск
Запад	3 000	12 000	7 100	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	3 200	13 500	7 600	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

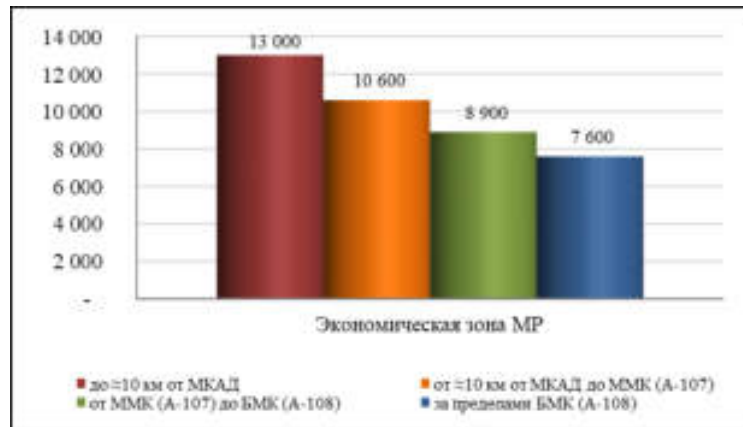
Минимальное значение стоимости аренды ПСН по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в **северном** направлении **6 600 руб./кв. м/год** с НДС. **Максимальное** значение в **южном** направлении **9 100 руб./кв. м/год.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **7 600 руб./кв. м/год.**

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости аренды ПСН:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

**Сводные данные по аренде ПСН МР за пределами МКАД**

Направление от МКАД	Средняя цена предложения, руб./кв. м (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	11 700	10 800	7 600	6 600
Северо-восток	12 700	10 200	9 000	-
Восток	12 000	10 300	8 100	6 700
Юго-восток	13 100	10 300	8 600	8 600
Юг	13 000	11 500	9 300	9 100
Юго-запад	14 000	10 300	9 400	7 600
Запад	14 300	9 900	9 200	7 100
Северо-запад	12 900	11 600	10 000	-
Среднее значение по ЭЗ	13 000	10 600	8 900	7 600

*Источник информации: составлено ООО «ПФК»***Средняя стоимость аренды ПСН в зависимости от экономической зоны (руб./кв. м/год, с НДС)***Источник информации: составлено ООО «ПФК»***Изменение стоимости аренды ПСН в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)**

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	13 000	10 600	8 900	7 600
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-18,46%	-16,04%	-14,61%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-18,46%	-31,54%	-41,54%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды ПСН в среднем снижается на **-41,54%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

**НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ****Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)**

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

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

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **юго-западном** направлении **4 600 руб./кв. м/год** с НДС. **Максимальное** значение в **западном** направлении **5 700 руб./кв. м/год**. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **5 000 руб./кв. м/год**.

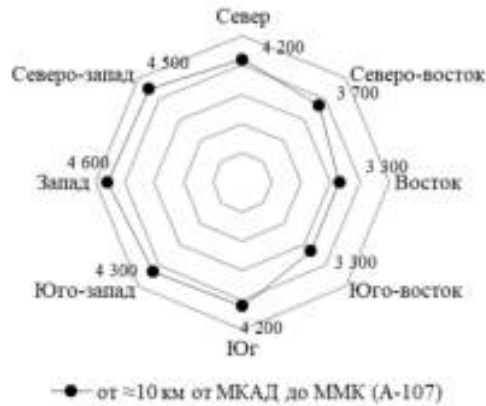
Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв. м	Максимум по выборке, руб./кв. м	Среднее по выборке, руб./кв. м	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	2 200	6 600	4 200	г.Лобня
Северо-восток	1 900	5 800	3 700	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	1 100	6 500	3 300	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
Юго-восток	1 400	5 400	3 300	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	1 700	6 000	4 200	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	1 800	6 300	4 300	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	2 400	6 500	4 600	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	2 300	8 400	4 500	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	1 900	6 400	4 000	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

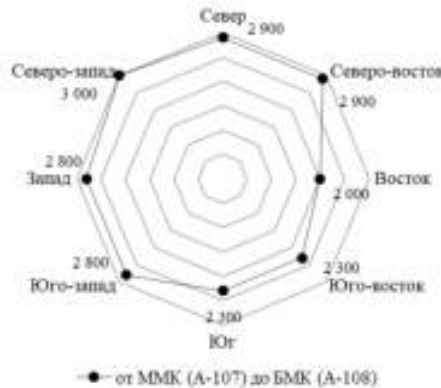
Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном и юго-восточном** направлении 3 300 руб./кв. м/год с НДС. **Максимальное** значение в **западном** направлении 4 600 руб./кв. м/год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 4 000 руб./кв. м/год.

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

Направление	Минимум по выборке, руб./кв. м	Максимум по выборке, руб./кв. м	Среднее по выборке, руб./кв. м	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	800	5 400	2 900	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	1 200	4 800	2 900	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
Восток	800	3 100	2 000	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	1 000	4 800	2 300	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	600	4 200	2 300	г.Чехов; г.Серпухов
Юго-запад	900	3 900	2 800	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	600	5 400	2 800	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	800	6 000	3 000	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	800	4 700	2 600	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»



Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в **восточном** направлении 2 000 руб./кв. м/год с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении 3 000 руб./кв. м/год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 2 600 руб./кв. м/год.

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

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в **восточном** направлении 1 400 руб./кв. м/год с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 2 800 руб./кв. м/год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 2 300 руб./кв. м/год.

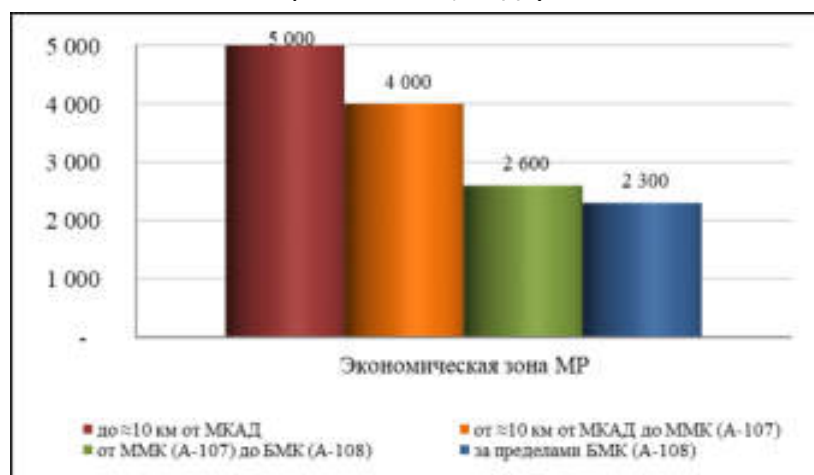
По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости аренды производственно-складской недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

**СВОДНЫЕ ДАННЫЕ ПО АРЕНДЕ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МР ЗА ПРЕДЕЛАМИ МКАД**

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЗОНЫ (РУБ./КВ. М/ГОД, С НДС)

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

ИЗМЕНЕНИЕ СТОИМОСТИ АРЕНДЫ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЗОНЫ (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	5 000	4 000	2 600	2 300
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-20,00%	-35,00%	-11,54%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-20,00%	-48,00%	-54,00%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ПРОИЗВОДСТВЕННУЮ И КОММЕРЧЕСКУЮ ЗАСТРОЙКУ

Качественные и полноценная официальная статистика в свободном доступе, в том числе сити Интернет, о рынке земель промышленного назначения Московской области отсутствует. Имеющаяся информация о состоянии рынка земель промышленного назначения региона очень скупа и достаточно противоречива. Аналитики различных компаний имеют различные мнения и суждения о состоянии рынка промышленных земель, о его тенденциях и прогнозах развития, что вполне объяснимо.

Рынок земель Московской области на сегодняшний день остается малопонятным, не прозрачным, не поддаваясь попыткам аналитиков систематизировать сведения о нем. Каждая сделка является по-своему уникальной, а предсказать параметры и исход любой предстоящей сделки с земельным участком представляется затруднительным.

В основном информация о земельном рынке представлена небольшими статьями на тему земельного рынка, а также интервью с представителями девелопмента, при этом ценовая информация, а также о спросе на земельные участки в них отсутствует. В целом имеющаяся фрагментарная информация о земельном рынке Московского региона касается земельных участков под ИЖС.

Земли промышленного назначения обычно выставляются на рынке двух типов: те, на которых расположены старые промышленные объекты, которые проще снести, чем реконструировать, и земли промышленности, расположенные в «чистом поле». У земель первого типа проблемы со старыми коммуникациями, вторые дороги для инвестора, так как их продают, как правило, собственники земельных участков, которые не смогли их освоить.

При этом выделяют следующие основных факторов, оказывающие существенное влияние на стоимость земельных участков:

- зависимость стоимости от спроса и предложения на рынке;
- соотношение стоимости с ценами аналогичных объектов;
- стоимость возведенных на участке сооружений и наличие коммуникаций (или их отсутствие);
- ценность участка с точки зрения его прибыльности при условии эффективного использования;
- местонахождение участка;
- целевое назначение участка.

Стоимость земли в различных районах Московской области неодинакова. Среди факторов ценообразования на рынке земельных участков Московской области выделяют следующие:

- Направление от МКАД. Участки на южном или юго-западном направлении дорожке, чем на восточном. Наибольшей востребованностью пользуются участки Ярославского, Калужского и Киевского шоссе.



- Удаленность от МКАД. С удалением от МКАД цены на землю будут снижаться.
- Ценность участка. Участки с развитой инфраструктурой будут дороже.
- Количество действительных предложений. Чем меньше предложений на рынке, тем стоимость отдельного предложения выше.
- Цена 1 га земли в Москве в первую очередь зависит от ее принадлежности к административному округу. Так, кадастровая стоимость участков под строительство домов многоэтажной жилой застройки в Центральном административном округе Москвы выше примерно в три раза по сравнению с другими округами. В Зеленоградском округе стоимость аналогичных участков будет на четыре порядка ниже.

Согласно данным аналитики «Мира квартир самые дорогие земельные участки под ИЖС находятся в Красногорском районе. Здесь проходят одни из самых дорогих и популярных российских шоссе – Ильинское, Новорижское, Волоколамское. Вторым по дороговизне стоит Одинцовский район, по территории которого проходит Рублево-Успенское шоссе – самое дорогое в России, а также Минская и Можайская магистрали. Далее следует Мытищинский район, который располагает обширной территорией лесов и пятью водохранилищами. Самые дешевые участки выставлены на юго-востоке дальнего Подмосковья, например, в Озерском, Шатурском, Луховицком, Павлово-Посадском и Серебряно-Прудском районах.

По данным интернет ресурса Restate.ru средняя цена 1 сотку площади земельного участка под ИЖС на начало сентября 2019г. в Московской области составляла 154 982 руб. (<https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>). При этом минимальная цена составила 280 000 руб., максимальная – 43 218 300 руб. за объект. Конечно на различие приведенных цен влияет масштаб предлагаемых к продаже земельных участков. Однако разброс цен предложения значителен и в целом не поддается анализу закономерностей ценообразования. Изменение цен к аналогичному периоду предыдущего года составило – + 15 397 руб. за сотку.



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

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ¹⁰

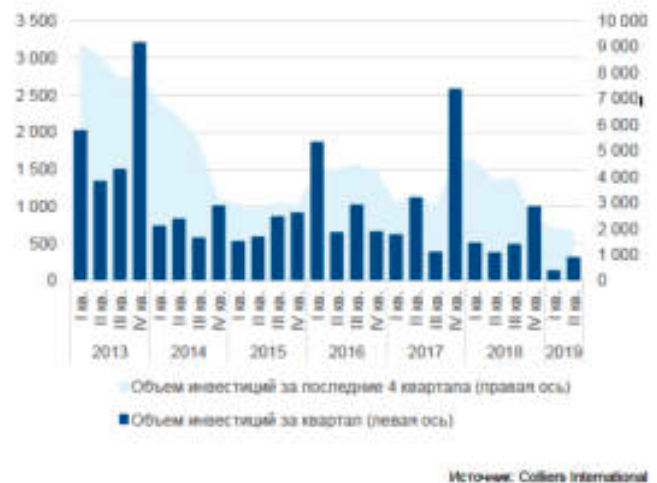
По оценке аналитиков Colliers по итогам первого полугодия, объем инвестиций в коммерческую недвижимость России составил \$465 млн против \$896 млн в первой половине 2018 г. Во II квартале объем инвестиций достиг \$322,8 млн, что на 18% ниже результатов аналогичного периода 2018 г.

На инвестиционном рынке наблюдается тренд на снижение объема инвестиций – суммарный объем транзакций за календарный период 12 месяцев последовательно сокращается на протяжении последних трех кварталов. Тем не менее прогноз на 2019 г. остается на уровне \$2–2,5 млрд – аналитики ожидают закрытия ряда крупных сделок с активами институционального качества, в том числе портфельных продаж.

Отличительной особенностью последнего года стало растущее число сделок по реструктуризации владения активов, при которой реальной смены собственников не происходит. Кроме того, сохраняется тенденция перехода активов в пользу банков.

Также особенностью первой половины 2019г. стала высокая доля гостиничного сегмента в общем объеме транзакций, ставшая наибольшей за последние десять лет на фоне сниженной активности в других сегментах коммерческой недвижимости. Продажа упомянутых проектов Hyatt, а также продажа гостиниц «Интурист» группой компаний «Агроком» в Ростове-на-Дону, сформировали 28% в общем объеме транзакций по итогам полугодия.

В январе –июне 2019 г. российский капитал вернулся на доминирующие позиции на инвестиционном рынке. Доля иностранных инвестиций не превысила 14%, или \$60 млн в абсолютном выражении, хотя еще годом ранее, в январе –июне 2018 г., доля иностранных инвесторов составляла 42%. Во втором полугодии ожидается увеличение активности иностранных компаний, уже присутствующих на российском рынке, однако новые игроки, вероятнее всего, пока не будут активно инвестировать в приобретение готовых активов.



Источник: Colliers International

¹⁰ Источник: Аналитические материалы компании Colliers «Инвестиции Россия. I полугодие 2019 г.» (<https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/H1-Investment-2019>)



Традиционно основная инвестиционная активность была сосредоточена в Московском регионе –на него пришлось 75% от общего объема инвестиций за полугодие, или \$340 млн. Интерес к гостиничному рынку, прежде всего региональному, привел к росту доли региональных инвестиций по итогам I полугодия до 25%, в то время как годом ранее доля регионов не превышала 14%.

ГРАФИК 6:
Распределение инвестиций по сегментам, %

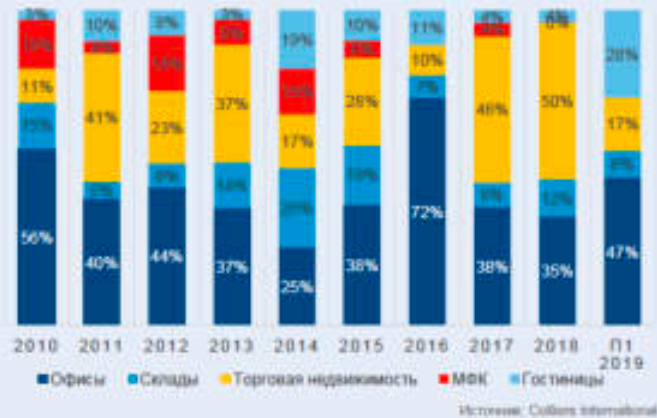


ГРАФИК 7:
Доля иностранных инвесторов в общем объеме инвестиций, %



ГРАФИК 8:
Распределение инвестиций по количеству и объему сделок в I полугодии 2019 г., %



Несмотря на сохраняющиеся риски изменения экономической ситуации на фоне санкционных маневров, стоит отметить и такие тенденции как, в частности, постепенное снижение страновых рисков, а также положительную динамику ОФЗ на фоне сохранения привлекательных ставок капитализации на высококачественные объекты. Доходность премиальных объектов недвижимости по-прежнему остается выше других финансовых



инструментов, включая банковские вклады. Рост числа предлагаемых к продаже активов институционального качества может послужить сигналом к действию для инвесторов, ориентированных на качественный «прайм»-продукт с прогнозируемой доходностью.

Аналитики Colliers прогнозируют умеренный рост инвестиционного интереса на фоне более привлекательных условий финансирования и улучшения фундаментальных факторов: превышение спроса над предложением, сокращение вакантных площадей и рост реальных ставок аренды во многих секторах коммерческой недвижимости.

Среди наиболее интересных активов, выставленных на продажу, представлены объекты и портфели объектов всех основных сегментов коммерческой недвижимости: торговые центры, бизнес-центры и складские комплексы. II полугодие текущего года станет более динамичным с точки зрения закрытия крупных инвестиционных сделок, при этом основная активность ожидается как со стороны частных инвесторов, так и со стороны корпоративного сектора. До конца года ожидается закрытие ряда крупных сделок, в результате чего общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость может достигнуть уровня прошлого года – \$2–2,5 млрд.

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ¹¹

По оценке аналитиков расхождение ставок капитализации находится на уровне 1 % cap rate, что позволяет рассчитывать на закрытие ряда сделок до конца года, при условии сближения позиций продавцов и покупателей.

На принятие решений по продаже влияет фактор ожидания собственника, который рассчитывает, что конечный пользователь / покупатель будет готов заплатить «премиум» к инвестиционной стоимости объекта, рассчитываемой финансовыми инвесторами.

Среди покупателей объектов для собственных нужд наиболее активны компании IT-сектора, банковского и энергетического сегментов.

Инвесторы и девелоперы предпочитают вкладывать деньги в готовые объекты, либо действующие здания с возможностью редевелопмента, что является наиболее инвестиционно - привлекательным вариантом, чем начало нового строительства в условиях неопределенной ситуации относительно получения разрешительной документации и высоких ставок кредитования.

Ставки капитализации по сегментам на рынке

Сегмент	Ожидания продавца	Ожидания покупателя
Офисная недвижимость	9,5-10 %	11 %
Торговая недвижимость	9-10 %	10,5-11 %
Складская недвижимость	11-11,5 %	11-13 %

¹¹ Источник: Аналитические материалы компании IPG.ESTATE «Обзор инвестиционной активности. Итоги I-го полугодия 2019 года» (https://ipg-estate.ru/uploads/news/IPG_Estate_1_2019_2.pdf), Аналитико-статистические материалы портала [Statielt](http://statielt.ru) (<http://statielt.ru>)

*Динамика ставок капитализации на офисы, склады и торговые площади**Источник: Knight Frank*

Компания Statrielt дает более широкие диапазоны значений ставок капитализации, при этом ее оценки в большей степени детализируют отдельные сегменты рынка коммерческой недвижимости, в том числе в части качества и классности объектов. Аналитика по ставкам капитализации компании представлена ниже.

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2019 года

	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или очень хорошем техническом состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,07	0,09	0,11
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,10	0,12
Складские помещения и здания	0,09	0,12	0,14
Производственные помещения и здания	0,10	0,15	0,19

Примечание:

1. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

2. В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей)

Источник: Портал [Statrielt](http://statrielt.ru) (<http://statrielt.ru>)

Учитывая местоположение и состояние объектов недвижимости в составе объекта оценки, диапазон ставок капитализации для объектов производственно-складской недвижимости может составлять от 12% до 19% в зависимости от качества (классности) и расположения объектов, офисной недвижимости и других общественных зданий и помещений – от 10% до 12%.

**СРОКИ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Срока экспозиции – это период с начала представления объекта на продажу до момента совершения сделки.

Срок экспозиции является одним из ключевых фактор для определения цены недвижимости. Взаимосвязь очевидна: чем быстрее нужно продать объект, тем меньше времени на такие необходимые действия, как предпродажная подготовка и рекламная кампания. Соответственно, круг потенциальных покупателей не очень широк, и им нужно предложить цену, от которой они не смогут отказаться – естественно, невысокую. И наоборот, если срок экспозиции достаточно длительный, это позволяет провести широкомасштабную маркетинговую программу и «заставить» заинтересованных инвесторов заплатить рыночную цену объекта, а порой и сверх нее. При этом надо принимать во внимание то, что если недвижимость долго не продается, это тревожный сигнал, значит, какая-то из ее характеристик не отвечает современным реалиям, и нужно срочно пересматривать концепцию продажи.

Срок экспозиции зависит от очень многих факторов, главными из которых выступают: тип недвижимости, ее характеристики, расположение, соответствие требованиям времени, и конечно начальная цена продажи. Например, для складских помещений важна инфраструктура: пути подъезда, возможность разгрузки, наличие стоянки, запасное электроснабжение, специальное оборудование и т.д.

В период спокойной экономической ситуации при прочих равных условиях сроки экспозиции коммерческой недвижимости колеблются, как правило, от нескольких месяцев до полугода, на «падающем» рынке эти сроки много больше, и могут достигать года и даже более. Эти правила актуальны для свободной рыночной торговли, но если на продажу выставляется обремененный объект (то есть объект недвижимости, обремененный залогом), то в данном случае сроки четко регламентированы законодательством.

Ниже представлены типичные сроки продажи (ликвидности, экспозиции) коммерческих зданий и помещений по данным аналитического портала Statistika по состоянию на 01.07.2019г., рекомендуемые к применению для оценки недвижимости в различных регионах РФ.

СРОКИ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА 01.07.2019 ГОДА

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес
Объекты производственного назначения				
1	Производственные здания и помещения	5	18	11
2	Складские здания и помещения отапливаемые	4	9	6
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	11	7
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	4	9	6
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	3	8	5
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	8	5
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	6	13	9
8	Нефтебазы	9	27	17
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	6	17	10



№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	12	8
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	22	13
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	11	25	17
Объекты общественного назначения				
13	Административные (офисные) помещения и здания	3	10	6
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	4	13	8
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	15	10
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	3	10	6
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	9	7
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	12	8
19	Придорожные гостиницы, мотели	4	8	6
20	Базы отдыха, санатории	5	12	8
21	Автосалоны (капитальные здания)	5	9	7
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	8	5
Вспомогательные здания				
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения

* - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотнозастроенных и/или обособенных землях), меньшей площади, лучшего качества

** - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные

Источник: Портал [Statrielt](http://statrielt.ru) (<http://statrielt.ru>)

Согласно данным таблицы представленной выше, **сроки экспозиции объектов производственно-складской недвижимости** находятся в диапазоне **от 4 до 18 месяцев**. А при продаже **производственных комплексов** целиком, **сроки экспозиции** таких объектов могут составлять **от 8 до 22 месяцев**.

Сроки экспозиции объектов офисной недвижимости находятся в диапазоне **от 3 до 10 месяцев**.

Необходимо отметить, что при продаже имущества банкротных предприятий, сроки экспозиции объектов недвижимости, как правило, увеличены по сравнению с типичными рыночными сроками продаж. Такая ситуация прежде всего связана с ожиданиями потенциальных покупателей о том, что цена продажи такой недвижимости будет существенно снижена при переходе процесса торгов в стадию публичного предложения.

**ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ПО РЫНКАМ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

- Среднее значение цен предложения к продаже объектов производственно-складской недвижимости в западном направлении за пределами экономической зоны «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)», то есть в зоне расположения объектов недвижимого имущества в составе лота №1, составляет 31 400 руб. за кв. м.
- Среднее значение цен предложения к продаже объектов офисной недвижимости в западном направлении за пределами экономической зоны «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)», то есть в зоне расположения здания в составе лота №2, составляет 57 700 руб. за кв. м.
- Среднее значение цен предложения к сдаче в аренду объектов производственно-складской недвижимости в западном направлении за пределами экономической зоны «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)», то есть в зоне расположения объектов недвижимого имущества в составе лота №1, составляет 4 000 руб. за кв. м в год.
- Среднее значение цен предложения к сдаче в аренду объектов офисной недвижимости в западном направлении за пределами экономической зоны «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)», то есть в зоне расположения здания в составе лота №2, составляет 8 800 руб. за кв. м в год.
- Динамика цен на недвижимость офисного назначения в экономической зоне «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» Московского региона в период с начала 2018 г. по 2 кв. 2019 гг., продемонстрировала значительную волатильность. В целом, после незначительного роста (чуть более 1%), начиная со 3 кв. 2018г. по 2 кв. 2019г. цены снижались. Снижение на конец 2-го кв. 2019г. составило -7%.
- Динамика цен на недвижимость производственно-складского назначения в экономической зоне «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» Московского региона в период с начала 2018 г. по 2 кв. 2019 гг., продемонстрировала значительную волатильность. В целом, после роста на 8%, с начала 2019г. по 2 кв. 2019г. цены снижались, снижение составило -4%. В целом за период цены выросли на 4%.
- Качественные и полноценные обзоры земельного рынка под объекты торговой недвижимости в открытом доступе отсутствуют. В основном информация о земельном рынке представлена небольшими статьями на тему земельного рынка, а также интервью с представителями девелопмента, при этом ценовая информация, а также о спросе на земельные участки в них отсутствует. В целом имеющаяся фрагментарная информация о земельном рынке Московского региона касается земельных участков под ИЖС.
- Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость России составил \$465 млн против \$896 млн в первой половине 2018 г. Во II квартале объем инвестиций достиг \$322,8 млн, что на 18% ниже результатов аналогичного периода 2018 г.
- Отличительной особенностью последнего года стало растущее число сделок по реструктуризации владения активов, при которой реальной смены собственников



не происходит. Кроме того, сохраняется тенденция перехода активов в пользу банков.

- Традиционно основная инвестиционная активность была сосредоточена в Московском регионе –на него пришлось 75% от общего объема инвестиций за полугодие, или \$340 млн.
- Диапазон ставок капитализации для объектов производственно-складской недвижимости может составлять от 12% до 19% в зависимости от качества и расположения объектов.
- Диапазон ставок капитализации для объектов офисной недвижимости может составлять от 10% до 12% в зависимости от качества и расположения объектов.
- Сроки экспозиции объектов производственно-складской недвижимости находятся в диапазоне от 4 до 18 месяцев, производственных комплексов – от 8 до 22 месяцев, офисной недвижимости – от 3 до 10 месяцев.
- При продаже имущества банкротных предприятий, сроки экспозиции объектов недвижимости, как правило, увеличены по сравнению с типичными рыночными сроками продаж. Такая ситуация прежде всего связана с ожиданиями потенциальных покупателей о том, что цена продажи такой недвижимости будет существенно снижена при переходе процесса торгов в стадию публичного предложения.



10. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

Для оценки всех видов имущества применяются три основных подхода: затратный, сравнительный, доходный.



Применение трех подходов приводит к получению различных величин стоимости. После анализа результатов, полученных разными подходами, устанавливается рыночная стоимость объекта оценки.

Целью оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности ОАО «Трест Мосэлектротягстрой», расположенного в филиале «Головной ремонтно-восстановительный поезд №5», в следующем составе: лот №1 (земельный участок (кадастровый номер 50:11:0030203:16) с 20-ю строениями (зданиями и сооружениями)) и лот №2 (земельный участок (кадастровый номер 50:11:0030203:17) со строением (зданием)), для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Объект настоящей оценки – недвижимое имущество, принадлежащее ОАО «Трест Мосэлектротягстрой» на праве собственности, расположенное в филиале «Головной ремонтно-восстановительный поезд №5», в следующем составе: лот №1 (земельный участок (кадастровый номер 50:11:0030203:16) с 20-ю строениями (зданиями и сооружениями)) и лот №2 (земельный участок (кадастровый номер 50:11:0030203:17) со строением (зданием)).

**Подходы и методы, используемые для оценки стоимости недвижимости****Затратный подход для оценки стоимости недвижимости**

В основу затратного подхода положено предположение о том, что рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше той суммы, которую он может затратить на покупку соответствующего участка земли под застройку и строительство на этом участке идентичного по назначению, физическим характеристикам и качеству объекта недвижимости.

Затратный подход заключается в расчете стоимости по затратам на создание объекта оценки.

Алгоритм расчета стоимости с помощью затратного подхода

1. Оценка стоимости земельного участка, на котором расположен объект оценки, как условно свободного.
2. Определение полной восстановительной стоимости объекта оценки.
3. Оценка всех видов выявленного износа, присущих объекту оценки.
4. Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом по формуле:

$$C_{\text{затр. подх.}} = C_{\text{зем. уч-ка}} + ПВС * (1 - I_{\text{общ.}}), \text{ где}$$

- $C_{\text{зем.уч-ка}}$ – рыночная стоимость земельного участка;
- $ПВС$ – полная восстановительная стоимость улучшений;
- $I_{\text{общ.}}$ – общий износ улучшений.

Восстановительная стоимость определяется в текущих ценах как стоимость нового строительства (без учета износа и соотнесения к дате оценки). Может рассчитываться на основе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Полная восстановительная стоимость (ПВС) – восстановительная стоимость основных фондов с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов, и отражаемая в балансовой стоимости.

Стоимость воспроизводства – стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии здания с использованием таких же материалов, строительных стандартов, дизайна и с тем же качеством работ (со всеми недостатками, «несоответствием» и устареванием), что и у объекта оценки.

Стоимость замещения – стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки здания, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

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



эксплуатационной пригодности при этом может обуславливаться как ухудшением технических характеристик объекта, так и увеличением вероятности такого ухудшения.

С точки зрения экономики износ выражается в уменьшении относительной стоимости объекта со временем, или в обесценении.

Причины износа могут лежать либо в самом объекте, либо в ближайшем окружении этого объекта (в аналогах или технической цепочке, в которую традиционно включен объект), либо в областях, не имеющих непосредственного отношения к объекту.

Физический износ ($I_{Физ}$) – 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 (моральный) износ или устаревание ($I_{Функ}$) – снижение стоимости объекта недвижимости в результате его несоответствия современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению, дизайну, расходам на эксплуатацию (например, расходам на энергопотребление, количество обслуживающего персонала) и пр., вызванное в основном факторами научно-технического прогресса. Такого рода недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми.

Внешний (экономический) износ (экономическое устаревание) ($I_{Вн}$) – уменьшение полезности объекта в результате изменения внешних по отношению к объекту оценки факторов и приводит к недоиспользованию объекта, т. е. снижению уровня доходов, приносимых владельцу. Среди причин экономического устаревания могут быть, например, изменение ситуации на рынке, ухудшение финансовых и законодательных условий, неблагоприятное окружение, экологические условия, изменение экономического местоположения, транспортной доступности и т. д.

Совокупный или накопленный износ ($I_{общ}$) включает три вида износа и определяется по формуле:

$$I_{общ} = 1 - (1 - I_{Физ}) * (1 - I_{Функ}) * (1 - I_{Вн})$$

Основными областями целесообразного применения методов затратного подхода согласно п. 4.4.3. Стандарта «Оценка недвижимости» является оценка:

- новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
- объектов различного назначения на малоактивных (пассивных) рынках недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

Затратный подход реально отражает затраты на строительство оцениваемого объекта и является необходимым элементом оценки стоимости недвижимости, однако, он имеет ряд недостатков, которые необходимо учитывать:

- невозможность сооружения нового, уже изношенного объекта недвижимости;
- низкая вероятность воспроизводства устаревшего объекта недвижимости;
- невозможность отделения объекта недвижимости от земельного участка;



- низкая чувствительность (по сравнению с другими подходами) к рыночным факторам: риску, ликвидности, конъюнктуре и пр.

Сравнительный подход для оценки недвижимости

Сравнительный (рыночный) подход основан на предположении, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретный объект недвижимости больше того, во что обойдется ему приобретение другого объекта аналогичной полезности.

При достаточно большом количестве сопоставимых объектов сравнительный подход дает наиболее надежный и достоверный конечный результат, обусловленный использованием рыночных данных, учитывающих ситуацию на рынке недвижимости.

Результаты, полученные методами сравнительного подхода, во всех странах с развитым рынком недвижимости считаются самыми надежными и достоверными.

Важнейшим этапом сравнительного подхода является изучение рынка недвижимости, сегментирование его и определение, к какому сегменту рынка относится объект оценки. Лишь после этого можно, используя базу данных, выбрать для дальнейшего анализа сделки с сопоставимыми объектами.

Сегментирование рынка – процесс разбиения рынка на сектора со сходными параметрами, которые условно можно разделить на две взаимосвязанные группы:

- характеристики типичного для данного сегмента рынка объекта (назначение использования объекта, качество объекта, диапазон стоимости объекта, передаваемые юридические права и ограничения, окружение объекта);
- характеристики типичного для данного сегмента рынка субъекта (инвестиционная мотивация, платежеспособность, социально-юридический статус, предпочтения, пути финансирования).

Сопоставимые объекты (аналоги) должны относиться к тому же сегменту рынка недвижимости, что и оцениваемый объект, и сделки с ними должны осуществляться на типичных для данного сегмента рынка условиях. В частности, необходимо отслеживать следующие моменты:

- характерный для данного сегмента рынка недвижимости срок экспозиции;
- независимость субъектов сделки;
- инвестиционную мотивацию.

Выбор 3-5 сопоставимых с оцениваемым объектом аналогов и максимальное приведение их ценообразующих характеристик к характеристикам объекта оценки – это и есть анализ в целях оценки.

Корректировки, которые вводятся в цену сделки с аналогом при приведении ценообразующих характеристик, называются поправками.

Поправкам не поддаются сегментоопределяющие характеристики, за исключением характеристик местоположения и частично качества объекта. Практически невозможно внести поправки на некоторые физические характеристики, которые определяют похожесть аналога на объект оценки (например, нельзя сравнивать двухэтажное кирпичное здание с пятиэтажным панельным зданием).



Таким образом, сопоставимость объектов-аналогов определяют те характеристики, на которые невозможно ввести поправки.

Остальные характеристики подлежат приведению. Хотя методы определения некоторых поправок сложны и неоднозначны, например, поправка на условия финансирования и налогообложения или поправка на передаваемые права и ограничения. Если существует такая возможность, лучше не рассматривать при сравнительном подходе продажи аналогов, отличающихся от объекта оценки по этим характеристикам. Если же иные аналоги отсутствуют, то поправки по этим характеристикам определяются в первую очередь.

Доходный подход для оценки стоимости недвижимости

Доходный подход в оценке основан на принципе ожидания будущих доходов, отражает интересы покупателя (инвестора) и предполагает, что объект стоит ровно столько, сколько стоят сегодня будущие доходы от владения данным объектом и от его последующей продажи.

Доходный подход применяется только при условии возможности прогнозирования будущих доходов от способной приносить доход и обладающей экономической обособленностью недвижимости.

В условиях развитого рынка коммерческой аренды данный подход является наилучшим.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена недвижимости на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет при сдаче недвижимости в аренду.

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трех этапов:

- сбор и анализ достоверной рыночной информации о величинах арендных ставок, об условиях аренды, о величинах операционных расходов, об уровнях риска инвестиций и т.д.;
- прогнозирование денежных потоков, которые объект оценки, вероятно, будет генерировать в будущем;
- пересчет будущих денежных потоков в стоимость на дату оценки.

Доходы от владения объектом недвижимости могут быть постоянными или не имеющими постоянной величины. В первом случае стоимость объекта определяется методом прямой капитализации дохода, а во втором – методом дисконтирования денежных потоков.

Подходы и методы, используемые для оценки стоимости земельных участков

Стоимость земельных участков рассчитывается в предположение, что они предназначены для использования, которое является наиболее эффективным.

При оценке недвижимости считается, что земля имеет стоимость, в то время как улучшения – это вклад в стоимость. Стоимость участка земли рассматривается с точки



зрения использования его как свободного и доступного для наиболее эффективного экономического использования.

При оценке земельных участков (т.е. земли, как территории или пространства) применяются только методы сравнительного и доходного подходов.

Затратный подход для оценки стоимости земельных участков

Затратный подход заключается в расчете стоимости по затратам на создание объекта оценки.

Классический затратный подход непосредственно для оценки земельных участков, как правило, не применяется, поскольку земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически.

Сравнительный подход для оценки стоимости земельных участков

Сравнительный подход заключается в определении стоимости по ценам продажи объектов, сравнимых с оцениваемым объектом (объектов-аналогов), и отражает совокупность факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничения и т.д.), присутствующих на дату оценки.

Результаты, полученные методами сравнительного подхода, во всех странах с развитым земельным рынком считаются самыми надежными и достоверными.

Доходный подход для оценки стоимости земельных участков

Доходный подход отражает интересы наиболее вероятного покупателя (инвестора) и заключается в расчете стоимости путем преобразования периодических доходов от оцениваемого объекта, в абсолютную величину.

Методы оценки стоимости земельных участков

Для определения стоимости земли используются унифицированные методы, которые могут быть применены при оценке земельных участков с любым типом землепользования.

Рыночная стоимость земельного участка (т.е. стоимость полного права собственности) определяется исходя из его наиболее эффективного использования, как правило, в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р.

Возможность и целесообразность применения того или иного метода зависит от целей оценки, специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка, наличия исходных данных (состава сведений, содержащихся в предоставленной информации). Обязательным условием определения стоимости земли любым методом является использование рыночных данных.

Объектами оценки при определении стоимости земли могут являться как свободные от застройки земельные участки, так земельные участки (собственно земля) в составе единых объектов недвижимости.

В Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков и, утвержденных Минимуществом России, принята следующая классификация методов оценки земельных участков:



- метод сравнения продаж;
- метод распределения (соответствует методу разнесения Международных стандартов оценки (далее МСО));
- метод выделения (соответствует методу извлечения (экстракции) МСО);
- метод капитализации земельной ренты (соответствует методу капитализации арендной платы за свободный участок МСО);
- метод остатка для земли (соответствует определению остаточной стоимости МСО);
- метод предполагаемого использования (соответствует способу развития территории МСО и представляет собой различные варианты метода дисконтирования денежных потоков).

Методические рекомендации Минимущества России к сравнительному подходу относят метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения.

К доходному подходу данные Методические рекомендации МИО России относят метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли и метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода используются в комбинированных методах определения стоимости земли в составе единого объекта недвижимости (метод выделения (извлечения), метод распределения, метод остатка для земли) для расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка. Таким образом, отнесение методов к тому или иному подходу часто носит условный характер, так как каждый из перечисленных методов может содержать отдельные элементы всех трех подходов.

В таблице ниже (см. **Таблица 9**) приведены рекомендованные МИО России методы, условия применения этих методов, а также общие причины затруднений в практике их использования.

Следует особо подчеркнуть, что методические рекомендации Минимущества России ориентированы на развитый рынок. Российская действительность такова, что неразвитость рынка продаж свободных (незастроенных) участков и небольшой объем земельных участков, вовлеченных в оборот вместе с улучшениями, а также различные условия оборота земельных участков в густонаселенных и в малоосвоенных местах, создают существенные трудности для применения методов определения стоимости земельных участков, рекомендованных методиками МИО 2002-2003 гг.



Таблица 9. Методы, рекомендованные для оценки земельных участков МИО РФ в Методических рекомендациях 2002-2003 г.г., и особенности их применения

№ п/п	Наименование	Область применения	Порядок определение стоимости	Основные причины затруднений в практике использования и недостатки метода	Условия применения метода	Определение стоимости прав аренды	Оценочный подход ¹²
1	Метод сравнения продаж	Для оценки застроенных и незастроенных ЗУ	Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков	Внесение корректировок. Недостаток метода в том, что он дает неудовлетворительные результаты: - в условиях высоких темпов инфляции, - при резких изменениях экономических условий, - при недостатке данных о рыночных продажах аналогичных объектов или их низкой достоверности, что характерно для пассивных рынков недвижимости.	Наличие достаточного количества достоверной информации о ценах сделок или о ценах предложения (спроса) с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого земельного участка	Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности	Метод сравнительного подхода
2	Метод выделения (метод извлечения)	Для оценки застроенных ЗУ	Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) остаточной стоимости воспроизводства или замещения улучшений	Определение прибыли инвестора, внешнего износа, физического и функционального износа	Наличие информации о ценах сделок (ценах предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок	Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности	Комбинированный метод затратного подхода и сравнительного подхода
3	Метод распределения (метод переноса или соотношения)	Для оценки застроенных ЗУ	Стоимость ЗУ находится путем умножения рассчитанной с помощью метода сравнения продаж рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый ЗУ, на наиболее вероятное значение доли ЗУ в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.	Определение доли ЗУ в общей стоимости единого объекта недвижимости	- Наличие информации о ценах сделок (ценах предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; - Наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.	Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности	Комбинированный метод затратного и сравнительного подходов
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	Для оценки застроенных и незастроенных ЗУ	Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на соответствующий коэффициент капитализации.	Расчет земельной ренты и определение коэффициента капитализации. Применение метода капитализации земельной ренты затруднено при высоком уровне инфляции и нестабильном финансовом рынке.	Возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка	Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности При оценке стоимости права аренды учитываются различия в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой различия	Метод доходного подхода (использование метода прямой капитализации дохода)

¹² В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества России № 568-р от 07.03.2002 и № 1102-р от 10.04.2003.



Таблица 9 (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

№ п/п	Наименование	Область применения	Порядок определение стоимости	Основные причины затруднений в практике использования и недостатки метода	Условия применения метода	Определение стоимости прав аренды	Оценочный подход ¹³
5	Метод остатка для земли (метод оценки земли по остаточному принципу)	Для оценки застроенных и незастроенных ЗУ	Расчет производится путем капитализации земельной ренты, величина которой равна разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период.	Расчет ЧОД, приходящегося на улучшения, расчет коэффициента капитализации, расчет стоимости воспроизводства или замещения (Определение прибыли инвестора, внешнего износа, физического и функционального износа)	Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Наличие достаточного количества достоверной информации о ставках арендной платы для аналогичных доходоприносящих улучшений Таким образом, этот метод применяется в тех случаях, когда известны требования к доходности зданий (сооружений) и земли и известна стоимость зданий (сооружений), которые либо еще не построены (выполняется технико-экономический анализ нового строительства), либо сравнительно новы.	Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности	Комбинированный метод затратного подхода и доходного подхода (метод капитализации земельной ренты)
6	Метод предполагаемого использования	Для оценки застроенных и незастроенных ЗУ	Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ.	Метод многовариантен, зачастую связан с расчетом инвестиционных проектов и решается с помощью оптимистического и пессимистического прогнозирования. Его применимость возможна только для определенных сегментов рынка: - загородные владения; - торговая недвижимость; - сельскохозяйственные угодья и т.п. Сложности определения прибыли предпринимателя, внешних износов, влияния сервитутов и т.п.	Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Таким образом, этот метод может быть использован при оценке любых земельных участков, у которых имеется перспектива развития (обустройства) (т.е. возможность застройки доходоприносящими улучшениями и/или возможность разбивки земельного участка на части, отличающиеся формами, видом и характером использования)	Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности	Комбинированный метод основан на использовании всех трех подходов – затратного подхода, сравнительного подхода и метода дисконтирования денежных потоков доходного подхода

¹³ В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества России № 568-р от 07.03.2002 и № 1102-р от 10.04.2003.



ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: исходя из определения затрат, сравнения аналогов продаж, ожидаемых доходов от объекта оценки.

В соответствии с п. 11 федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (Приказ Минэкономразвития №297 от 20.05.2015г.) «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

Таким образом, возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методов оценки стоимости имущества внутри подхода определяются в каждом Отчете индивидуально с учетом многих факторов, в том числе специфики объекта оценки, целей и задач оценки, объема и достоверности имеющейся у оценщика информации.

В соответствии с п. 24 федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (Приказ Минэкономразвития №297 от 20.05.2015г.) «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки».

Выбор подходов и методов для оценки объекта оценки

В настоящем разделе проводится оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности ОАО «Трест Мосэлектротягстрой», расположенного в филиале «Головной ремонтно-восстановительный поезд №5», в следующем составе: лот №1 (земельный участок (кадастровый номер 50:11:0030203:16) с 20-ю строениями (зданиями и сооружениями)) и лот №2 (земельный участок (кадастровый номер 50:11:0030203:17) со строением (зданием)), для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.



Имущество в составе объекта оценки расположено по двум адресам, а именно:

- Московская обл., Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 – недвижимое имущество в составе лота №1;
- Московская обл., Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Железнодорожная, д.2 – недвижимое имущество в составе лота №2.

В состав лота №1 входят двадцать строений (зданий, сооружений, в том числе два временных строения) и земельный участок площадью 21 360 кв. м (кадастровый номер 50:11:0030203:16), на котором они расположены.

В составе лота №2 – одно капитальное строение (2-х этажное кирпичное административное здание с подвалом) с земельным участком площадью 1 149 кв. м (кадастровый номер 50:11:0030203:17).

Имущество в составе объекта оценки находится на балансе ОАО «Трест Мосэлектротягстрой» и является собственностью организации. В соответствии с данными руководства организации, также на основании право подтверждающих документов, предоставленных Заказчиком, ограничения и обременения имущества ОАО «Трест Мосэлектротягстрой» отсутствуют.

Полное описание имущества в составе объекта оценки, в том числе состав имущества, юридический статус, местоположение, а также количественные и качественные характеристики, представлены в соответствующем разделе настоящего Отчета.

Анализ возможности и целесообразности применения каждого из трех подходов и выбор методов для расчета стоимости объекта оценки, показал следующее.

Затратный подход

Затратный подход преимущественно используется (а иногда является единственно возможным) для оценки: *объектов на пассивных рынках*, когда отсутствуют сопоставимые продажи и (или) информация о них, недостаточно информации для определения (построения) коэффициента капитализации, определения потенциальной и эффективной доходности; специализированных объектов – имущества, которое редко (если вообще когда-либо) продается на открытом рынке, за исключением случаев продажи предприятия как бизнеса или предприятия как единого имущественного комплекса, частью которого они являются, в силу их уникальности, следующей из их специализированного характера, конструкции, конфигурации, размеров, местоположения, объектов незавершенного строительства и пр.

Особенности затратного подхода, заключающиеся в определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа, и наличие необходимой информации позволяют применить данный подход для определения стоимости объектов оценки.

Условием возможности применения затратного подхода для объектов недвижимости является наличие достоверной и полной информации об объемно-планировочных параметрах (строительном объеме, общей площади, этажности и др.),



материале основных конструктивных элементов, о составе и качестве элементов инженерного оборудования, классе конструктивной системы здания и пр. Как правило, все эти данные представлены в паспорте БТИ или выписки из технического паспорта, которые являются одними из основных документов необходимых для проведения работ по оценке. Данные документы являются основным источником информации об объекте оценки при применении методов затратного подхода.

Заказчик предоставил технические паспорта, технические планы и кадастровые паспорта на все строения в составе объекта оценки. Указанная документация содержит достаточные сведения об основных материалах, конструктивных и планировочных характеристиках оцениваемых строений (зданий). Таким образом, Оценщики сочли возможным для оценки строений в составе объекта оценки (в том числе специализированных сооружений и временных строений) применение *метода удельной стоимости (метода сравнительной единицы или метода укрупненных обобщенных показателей стоимости)* затратного подхода.

Для оценки земельных участков затратный подход в чистом виде не применяется, методик оценки земельных участков исключительно по затратному подходу в теории и практике оценки отсутствуют.

Сравнительный подход

Условия применения сравнительного подхода требуют наличия развитого рынка имущества, относящегося к тому же сектору, что и оцениваемый объект.

В открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) отсутствует достоверная и достаточная информация о продаже (о предложениях по купле-продаже) прямых сопоставимых аналогов, производственно-складской недвижимости в составе лота №1 объекта оценки. В то же время в открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) присутствует достоверная и достаточная информация о продаже (о предложениях по купле-продаже) производственных комплексов (баз) либо части производственных комплексов (баз), что позволяет применить сравнительный подход для расчета рыночной стоимости типичных объектов недвижимости в составе объекта оценки – строений и земельных участков.

В состав производственных комплексов, предлагаемых к продаже, как правило, входят следующие объекты недвижимости, административно-бытовые, складские, производственные здания и/ или помещения, вспомогательные объекты: КПП, проходные, весовые, котельные, трансформаторные, водораспределительные сооружения, гаражи для грузового и спец. транспорта, открытые площадки для хранения грузов и стоянки автотранспорта, земельный участок (участки) и т.п. Причем цена предложения в объявлениях о продаже таких объектов указывается за весь комплекс (строения с земельным участком), а также за 1 км. м общей площади, входящих в производственный комплекс типичных строений.



Для определения рыночной стоимости типичных строений и земельного участка в составе лота №1 объекта оценки *применялся модифицированный метод прямого сравнения* сравнительного подхода.

Вместе с тем в состав лота №1 входят специализированные сооружения: «Подъездные железнодорожные пути» и «Растворный узел», для таких строений невозможно применить модифицированный метод прямого сравнения сравнительного подхода, из-за разницы их объемно-планировочных единиц измерения по сравнению с типичными объектами, для которых при определении рыночной стоимости всего объекта можно использовать удельный показатель стоимости 1 кв. м общей площади строений в составе производственного комплекса, рассчитаны на основе рыночной ценовой информации.

Также в составе лота №1 имеется здание «Деревообрабатывающий цех». Поскольку данное строение значительно пострадало в результате пожара и находится в неудовлетворительном состоянии (имеет существенные разрушения), то для определения его рыночной стоимости некорректно использовать удельный показатель рыночной стоимости строений в составе производственных комплексов (баз), так как в данном случае физическое состояние указанного строения существенно отличается от общего состояния комплекса строений в целом.

Таким образом, для оценки рыночной стоимости специализированных сооружений и строений в неудовлетворительном физическом состоянии в составе лота №1 методы сравнительного подхода не применялись.

В открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) присутствует достоверная и достаточная информация о продаже (о предложениях по купле-продаже) прямых сопоставимых аналогов объектам недвижимости в составе лота №2 объекта оценки – административному зданию и земельному участку, на котором расположено строение.

Для объектов недвижимости в составе лота №2 *применялся метод прямого сравнения* сравнительного подхода.

Доходный подход

Применение доходного подхода осуществимо только в случае возможности прогнозирования будущих доходов от объекта оценки. В условиях развитого рынка коммерческой аренды данный подход является наилучшим.

Для расчета стоимости объекта с использованием доходного подхода (с точки зрения получения будущих доходов от сдачи объекта в аренду), необходима информация о предложениях в аренду на длительный срок недвижимости в регионе, аналогичной оцениваемой.

Оценка по доходному подходу базируется на принципе того, что цена объекта недвижимости формируется на основе показателя чистого дохода, получаемого от эксплуатации этой недвижимости как объекта бизнеса. Иными словами, стоимость объекта связывается с объемом предполагаемой прибыли, которая определяется на



основании предварительных расчетов доходов и расходов, генерируемых рассматриваемым объектом за некий расчетный период. Эти расчеты предваряют процесс окончательного определения цены продажи. Полученная в результате расчетов прибыль затем конвертируется в окончательную рыночную стоимость объекта, в которой учитывается существующая ставка капитализации и дисконтированный поток денежных средств.

В открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) отсутствует достоверная и достаточная информация о предложениях в аренду прямых сопоставимых аналогов оцениваемым строениям в составе объекта оценки. Кроме того строения в составе объекта оценки требуют существенного ремонта, в том числе капитального, то есть необходимы значительные финансовые затраты для их приведения в состояние, пригодное для эксплуатации, которыми собственник недвижимости – предприятие банкрот не располагает. Все указанные факторы в совокупности не позволяют применить доходный подход для расчета рыночной стоимости строений в составе объекта оценки.

Для оценки строений в составе оцениваемого имущества доходный подход не применялся.

Метод капитализации земельной ренты (дохода) – единственный «чистый» метод доходного подхода для оценки земельных участков при определении рыночной стоимости земельного участка в составе объекта оценки применить не представляется возможным, так как в открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) отсутствует достоверная и достаточная информация о предложениях в аренду сопоставимых аналогов – свободных земельных участков производственного назначения.



11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Рыночная стоимость оцениваемого имущества определяется для варианта его наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование (далее по тексту – **НЭИ**) – это наиболее вероятное использование оцениваемого имущества, являющееся физически возможным, законодательно разрешенным (юридически допустимым), экономически целесообразным и финансово осуществимым, в результате которого расчетная величина стоимости данного оцениваемого имущества будет максимальной при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска.

Определение соответствия или несоответствия существующего или предполагаемого вида использования оцениваемого имущества его наиболее эффективному использованию проводится по следующим критериям:

- вероятность осуществления (является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным);
- физическая возможность (имеются ли какие-либо препятствия, и является ли имущество физически пригодным для осуществления предполагаемого использования);
- юридическая (законодательная) правомочность (является ли использование законным или существует разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования, т.е. рассмотрение только таких вариантов предполагаемого использования, которые не подпадают под действие правовых ограничений существующих или потенциальных);
- экономическая целесообразность (предполагаемое использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с той суммой, которая необходима для покрытия операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат);
- финансовая выполнимость (является ли предполагаемое использование финансово осуществимым, т.е. рассматриваются варианты предполагаемого использования, соответствующие ресурсному потенциалу);
- максимальная доходность (позволяет выявить наибольшую стоимость объекта оценки среди всех вариантов предполагаемого использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком).

Каждое потенциальное использование имущества рассматривается с точки зрения перечисленных критериев. Если потенциальное использование не отвечает какому-либо из этих критериев, оно исключается и рассматривается следующий вариант использования. Вариант наиболее эффективного использования должен отвечать всем перечисленным критериям.



Выбор варианта наиболее эффективного использования

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого недвижимого имущества Оценщики пришли к следующему выводу.

Целью оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности ОАО «Трест Мосэлектротягстрой», расположенного в филиале «Головной ремонтно-восстановительный поезд №5», в следующем составе: лот №1 (земельный участок (кадастровый номер 50:11:0030203:16) с 20-ю строениями (зданиями и сооружениями)) и лот №2 (земельный участок (кадастровый номер 50:11:0030203:17) со строением (зданием)), для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Объект настоящей оценки – недвижимое имущество, принадлежащее ОАО «Трест Мосэлектротягстрой» на праве собственности, расположенное в филиале «Головной ремонтно-восстановительный поезд №5», в следующем составе: лот №1 (земельный участок (кадастровый номер 50:11:0030203:16) с 20-ю строениями (зданиями и сооружениями)) и лот №2 (земельный участок (кадастровый номер 50:11:0030203:17) со строением (зданием)).

Собственник оцениваемого имущества ОАО «Трест Мосэлектротягстрой» на дату оценки находится в процедуре конкурсного производства.

Любое изменение назначения использования зданий в составе объекта оценки, потребуют существенных финансовых вложений, которыми собственник оцениваемого строения – банкрот не располагает.

В соответствии с действующим законодательством РФ земельные участки имеют строго определенные категорию и вид разрешенного использования, иное использование земельных участков запрещено.

Также наличие процедуры банкротства предполагает строго определенный законодательством порядок распоряжения имуществом должника и ограниченные сроки проведения процедуры.

Учитывая назначение оцениваемого в настоящем разделе имущества и главную цель оценки (определение рыночной стоимости недвижимого имущества ОАО «Трест Мосэлектротягстрой» для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ), Оценщики считают, что наилучшим и наиболее эффективным является его текущее использование.

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В настоящем разделе Отчета определяется рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности ОАО «Трест Мосэлектротягстрой», расположенного в филиале «Головной ремонтно-восстановительный поезд №5», в следующем составе: лот №1 (земельный участок (кадастровый номер 50:11:0030203:16) с 20-ю строениями (зданиями и сооружениями)) и лот №2 (земельный участок (кадастровый номер 50:11:0030203:17) со строением (зданием)), для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Объект настоящей оценки – недвижимое имущество, принадлежащее ОАО «Трест Мосэлектротягстрой» на праве собственности, расположенное в филиале «Головной ремонтно-восстановительный поезд №5», в следующем составе: лот №1 (земельный участок (кадастровый номер 50:11:0030203:16) с 20-ю строениями (зданиями и сооружениями)) и лот №2 (земельный участок (кадастровый номер 50:11:0030203:17) со строением (зданием)).

Оцениваемое имущество расположено по двум адресам, а именно:

- Московская обл., Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 – недвижимое имущество в составе лота №1;
- Московская обл., Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Железнодорожная, д.2 – недвижимое имущество в составе лота №2.

Оцениваемые имущественные права – права собственности.

Оцениваемое имущество находится на балансе ОАО «Трест Мосэлектротягстрой».

Заказчик свидетельствует, что все оцениваемое имущество в составе объекта оценки свободно от прав третьих, каких-либо ограничений и обременений не имеет.

Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений прав.

Предполагаемое использование результатов оценки – в целях реализации объекта оценки в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

**Определение рыночной стоимости земельного участка
в составе оцениваемого недвижимого имущества**

В составе оцениваемого недвижимого имущества ОАО «Трест Мосэлектротягстрой», имеется право собственности на земельные участки, а именно:

- земельный участок площадью 21 360 кв. м (кадастровый номер: 50:11:0030203:16), расположенный по адресу: РФ, Московская обл., Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д. 2



- земельный участок площадью 1 140 кв. м (кадастровый номер: 50:11:0030203:17), расположенный по адресу: РФ, Московская обл., Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Железнодорожная, д.2.

Оба земельных участка относятся к категории земель – земли населенных пунктов, но различаются по виду разрешенного использования.

Земельный участок (кадастровый номер: 50:11:0030203:16) имеет вид разрешенного использования – под производственную базу, участок застроен: на нем находится 20 строений, в том числе капитальных зданий и сооружений, а также временные строения, также являющиеся предметом настоящей оценки и образующие, совместно с участком, лот №1 в составе объекта оценки. Общая площадь строения составляет 3 771,4 кв. м, площадь застройки – 3 635,2 кв. м, незастроенная территория – 17 724,8 кв. м.

Земельный участок (кадастровый номер: 50:11:0030203:17) имеет вид разрешенного использования – под административное здание, участок застроен: на нем строение – 2-х этажное кирпичное административное здание, также выступающие предметом настоящей оценки и образующие, совместно с участком, лот №2 в составе объекта оценки. Общая площадь здания составляет 970,7 кв. м, площадь застройки – 413,6 кв. м, незастроенная территория – 726,4 кв. м.

Качественные и количественные характеристики оцениваемых земельных участков определены на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком, и приведены в разделе «Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки» (см. **Таблица №6** и **Таблица №7**).

Алгоритм расчетов и описание методики, применяемой для расчетов

Для определения рыночной стоимости земельного участка, в составе оцениваемого имущества применялся *метод сравнения продаж* сравнительного подхода.

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, как правило, в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости прав аренды земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 № 1102-р.

Методология применения метода сравнения продаж

Метод сравнения продаж используется для оценки занятых строениями и сооружениями (застроенных) земельных участков и свободных от застройки (незастроенных) земельных участков.

Условие применения метода сравнения продаж – наличие достаточного количества достоверной информации о ценах сделок или о ценах предложения (спроса) с объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого объекта.



Метод сравнения продаж заключается в сборе данных о реальных ценах продажи или ценах предложения¹⁴ (спроса) на объекты, аналогичные оцениваемому объекту, корректировке цен на объекты-аналоги по всем ценообразующим параметрам, нивелирующим их отличия от объекта оценки, и расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов.

Основное достоинство данного метода заключается в достоверности конечного результата, обусловленного использованием рыночных данных, учитывающих ситуацию на рынке недвижимости.

Недостаток метода сравнения продаж заключается в том, что он дает неудовлетворительные результаты: в условиях высоких темпов инфляции; при резких изменениях экономических условий; при недостатке данных о рыночных продажах аналогичных объектов или их низкой достоверности, что характерно для пассивных рынков недвижимости.

Алгоритм метода сравнения продаж

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий.

1. Формирование базы данных о реальных ценах продажи или ценах предложения (спроса) по объектам недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости, информация по которым проверена и достоверна.
2. Изучение рынка, выделение сегмента, к которому относится оцениваемый объект.
3. Выбор основных ценообразующих факторов стоимости объектов недвижимости.
4. Отбор 3-5 объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.
5. Определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта по каждому из выбранных факторов стоимости.
6. Определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
7. Корректировка цен объектов-аналогов по всем ценообразующим факторам, сглаживающая их отличия от объекта оценки.
8. Обоснование и расчет стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов.

¹⁴ При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками в соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р и от 10.04.2003 № 1102-р допускается использование цен предложений (спроса).



Основными ценообразующими факторами для корректировки цен аналогов оцениваемого объекта недвижимости обычно являются:

- *имущественные права*: право собственности, право аренды и др. (учитывается разница в наборе прав, передаваемых в сделке);
- *условия финансирования*: форма оплаты (безналичный расчет, наличные деньги, векселя, взаимозачеты и т.п.), использование при покупке кредитных ресурсов (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств и т.п.), рассрочка платежей и т.п.;
- *условия продажи (совершения сделки)*: продажа на открытом рынке – публичная оферта, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п. (т.е. выявляются типичные / нетипичные условия сделки, нарушение сроков экспозиции);
- *характер пользования (вид использования)*: вид разрешенного использования, правовые и градостроительные ограничения по виду использования, права иных лиц (при выборе аналогов объекта оценки следует исключать из рассмотрения те, использование которых не совпадает с использованием оцениваемого объекта);
- *рыночные условия (время)*: учитывается изменение рыночных условий с течением времени, прошедшего с даты заключения сделки с аналогом (даты размещения предложения о продаже) до даты проведения оценки;
- *местоположение и окружение*: месторасположение, типичное окружение, плотность застройки (при анализе месторасположения следует учитывать расположение относительно наиболее привлекательных районов, принимать во внимание фактор транспортной доступности);
- *физические характеристики*: размер (поправка на масштаб), доступная инфраструктура, инженерное обеспечение, транспортная доступность и удобство подъезда, рекреационная ценность территории (параметры экологического состояния территории), и др. качественные характеристики.



Расчет рыночной стоимости земельных участков

Анализ земельного рынка пос. Нахабино Московской обл. в категории земель населенных пунктов в сегменте под размещение промышленных объектов, административных и других общественных зданий показал отсутствие стабильности в ценообразовании на земельные участки сходные по виду разрешенного использования, масштабу, местоположению, уровню благоустройства и пр.

При этом исследование земельного рынка пос. Нахабино Московской обл. под размещение объектов коммерческой недвижимости позволило собрать действовавшие на дату проведения оценки данные о ценах предложений по продаже условно свободных земельных участков, расположенных в черте поселка и имеющих схожие с оцениваемыми участками характеристиками.

Уровень цен на сопоставимые аналоги колеблется в зависимости от месторасположения, развитости инфраструктуры, наличия подъездных путей, степени освоенности, наличия разрешительной документации на строительство, а также других качественных и количественных характеристик.

При выборе аналогов Оценщиками были проанализированы материалы информационных агентств, а также базы данных агентств недвижимости г. Москвы, Московской обл. и другая информация сети Интернет: <https://onrealt.ru/>, <http://www.beboss.ru>, <http://zem-kom.ru/>, <http://www.unibo.ru/>, <http://www.domofond.ru/>, <http://www.irm.ru/>, <http://www.avito.ru/>, <http://www.classifieds24.ru/>, <http://www.rosrealt.ru/>, <https://www.cian.ru/> и т.д.

Чтобы повысить достоверность результатов применяемого метода оценки, в качестве сопоставимых аналогов выбирались участки, расположенные в черте пос. Нахабино, в промышленных зонах, с условиями подъездных путей близкими к характеристикам земельных участков в составе объекта оценки. Первичная выборка объявлений с предложениями о купле-продаже объектов-аналогов представлена в Приложении.

В результате были отобраны четыре наиболее сопоставимых объектов-аналогов с учетом правового статуса, разрешенного использования, качественных и количественных характеристик земельного участка с видом разрешенного использования - под производственную базу (см **Таблица 10**) и три объекта-аналога земельному участку с видом разрешенного использования - под административное здание (см. **Таблица 11**). Объявления с ценами предложения на объекты-аналоги представлены в Приложении.

Совокупные вторичные выборки предложений по купле-продаже объектов-аналогов были проанализированы на наличие допустимых отклонений от средневзвешенного и удовлетворение условиям однородности и нормального распределения.

В качестве единицы сравнения использовалась цена 1 кв. м общей площади земельного участка.

В соответствии со п.п.6 п. 2 ст. 146 НК РФ объектом налогообложения не признаются операции по реализации земельных участков (долей в них), то есть в общем случае сделки по продаже прав собственности на земельные участки не облагаются НДС.



Учитывая положения ст. 146 НК РФ и то, что в качестве объектов-аналогов были выбраны цены предложения по продаже собственности на земельные участки, при определении удельного показателя стоимости 1 кв. м земельного участка НДС (20%) не учитывался.

Стоимости каждого их оцениваемых земельных участков рассчитывались как произведение общей площади участка и полученной стоимости 1 кв. м (удельной стоимости).

Стоимость 1 кв. м условно незастроенных оцениваемых земельных участков рассчитывались как средневзвешенное значение стоимости сопоставимых объектов-аналогов после внесения корректировок.

Для обеспечения наибольшей сопоставимости оцениваемых участков с объектами-аналогами были проведены корректировки стоимости для каждого участка по следующим параметрам:

1. Условия финансирования;
2. Условия продажи;
3. Вид права;
4. Разрешенное использование;
5. Условия сделки (дисконт/скидка на торг);
6. Рыночные условия (время – дата продажи/публикации предложения о продаже);
7. Местоположение;
8. Наличие/отсутствие строений под снос на участке;
9. Наличие/отсутствие коммуникаций;
10. Транспортная доступность;
11. Поправка на масштаб.



Таблица 10. Вторичная выборка объявлений с предложениями по купле-продаже объектов-аналогов земельного участка (кадастровый номер: 50:11:0030203:16) под размещение промышленных объектов

Показатель/ Объект	Сопоставимый объект 1	Сопоставимый объект 2	Сопоставимый объект 3	Сопоставимый объект 4
	A1	A2	A3	A4
Источник информации	https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-uchastok/12081604	https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-uchastok/2101725	https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-uchastok/933759	https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-uchastok/3239769
Условия сделки	предложение	предложение	предложение	предложение
Вид сделки	продажа	продажа	продажа	продажа
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Адрес (местонахождение)	Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Советская	Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Институтская	Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Панфилова	Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Горем-28
Населенный пункт	пос. Нахабино	пос. Нахабино	пос. Нахабино	пос. Нахабино
Общая площадь, кв. м	10 700	28 000	3 800	1 700
Цена в объявлении без учета НДС, руб.	40 000 000	100 000 000	11 800 000	7 000 000
Цена без учета НДС, руб./кв. м	3 738	3 571	3 105	4 118
Описание / Объявление	Земельный участок, земли населенных пунктов, в собственности, под строительство производственной базы. Возможно изменение вида разрешенного использования, электричество - 500 кВт в собственности. Газ, канализация, рядом котельная. Дорога, хороший подъезд.	Продаётся земельный участок(2,8 га)промышленного назначения в п.Нахабино.Категория земель:"земли промышленности..." Разрешенный вид деятельности:"для размещения производственно-складского комплекса". На участок заведено 200 кВт(возможно увеличение),1/2 газовая ГРП,, по границе участка проходит действующая ж/д ветка,санитарно-защитная зона составляет более 500 м от жилья,участок огорожен бетонным забором..На участке возведён холодный ангар.Хорошо асфальтированная дорога до участка.Удобный подъезд с Новорижского и Волоколамского шоссе.Участок находится в собственности.Документы по участку пришли по запросу.Стоимость участка - 100 млн.рублей..Разумный тогрг.Оперативный показ. Олег.	Земельный участок площадью 3800 кв.м. (0,38 га), категория земли: земли промышленного назначения, адрес: Московская область, Красногорский муниципальный район, городское поселение Нахабино. Кадастровый номер: 50:11:0030307:366. Разрешенный вид использования: склады. Возможно изменение разрешенного использования. Участок треугольной формы, одной стороной примыкает к ул. Панфилова, другой на дополнительный проезд. Огорожен металлическим забором по периметру, имеет 2 въезда. Все коммуникации проходят по границе – газ, водопровод, канализация. Электричество 30 кВт (есть). Рядом Трансформаторная Подстанция. Подробности по телефону. Торг.	Предлагается к продаже земельный участок площадью 17 соток с видом использования: для размещения производственных зданий, категория: земли населенных пунктов. Расположен рядом со станцией НАХАБИНО (5 минут пешком). Получены Т/У на электроэнергию 150 кв.т. Участок ровный, сухой. Подъезд к участку с двух сторон. Доступен разворот длинномеров.
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения производственно-складского комплекса	склады	пром. назначения	для размещения производственно-складского комплекса
Тип передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Улучшения участка	свободный	на участке холодный ангар, по границе действующая ж/д ветка	свободный	свободный
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Коммуникации	по границе	по границе	по границе	по границе
Дата публикации/обновления предложения о продаже	сентябрь 2019	сентябрь 2019	сентябрь 2019	сентябрь 2019
Актуальность	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки

Источник: База данных ООО «Авиа Бизнес Консалт»



Таблица 11. Вторичная выборка объявлений с предложениями по купле-продаже объектов-аналогов земельного участка (кадастровый номер: 50:11:0030203:17) под размещение административных и других общественных зданий

Показатель/ Объект	Сопоставимый объект 1	Сопоставимый объект 2	Сопоставимый объект 3
	A1	A2	A3
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/208237666/	https://www.cian.ru/sale/commercial/165872350/	https://www.cian.ru/sale/commercial/212789489/
Условия сделки	предложение	предложение	предложение
Вид сделки	продажа	продажа	продажа
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Адрес (местонахождение)	Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Саперов 11	Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Вокзальная, 15	Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Советская, 84
Населенный пункт	пос. Нахабино	пос. Нахабино	пос. Нахабино
Общая площадь, кв. м	11 300	4 600	1 300
Цена в объявлении без учета НДС, руб.	65 000 000	29 000 000	8 500 000
Цена без учета НДС, руб./кв. м	5 752	6 304	6 538
Описание / Объявление	1-я линия, Нахабино ул.11 Саперов, вид разрешенного использования: рынки, общественное питание, объекты придорожного сервиса, спорт. Цена 65 000 000 Р Ставка 5 753 Р за м ² Налог УСН Тип сделки Свободная продажа Инвестпроект Нет Обременение Нет ВРИ Торговые центры Можно изменить Да Технические характеристики Электричество Есть, на участке Мощность 200 кВт Газ Есть, по границе участка Канализация Есть, по границе участка Водоснабжение Есть, на участке Тип Центральное	Участок 45 соток вблизи станции Нахабино.Удобный подъезд.Перспективное место.Открывается станция метро МЦД. Инвестпроект Есть Обременение Нет ВРИ Общественное использование объектов капитального строительства Можно изменить Да Технические характеристики Электричество Есть, по границе участка Газ Есть, по границе участка Цена 29 000 000 Р Ставка 6 305 Р за м ² Налог УСН Тип сделки Свободная продажа	Продается участок 13 соток на первой линии Волоколамского шоссе в Нахабино Красногорский район. Назначение под магазин. Все коммуникации по границе, высокий трафик, проходное место. Прекрасно подойдет под бизнес. Участок угловой и можно заехать не только с Волоколамки но и с перпендикулярной шоссе дороги. Торг. Цена 8 500 000 Р Ставка 6 539 Р за м ² Налог УСН Тип сделки Свободная продажа Инвестпроект Есть Обременение Нет ВРИ Торговые центры Можно изменить Да Электричество Есть, на участке Мощность 15 кВт Газ Есть, по границе участка Канализация Есть, по границе участка
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	рынки, общественное питание, придорожный сервис	Общественное использование объектов капитального	Торговые центры
Тип передаваемых прав	собственность	собственность	собственность
Улучшения участка	свободный	свободный	свободный
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая
Коммуникации	по границе	по границе	по границе
Дата публикации/обновления предложения о продаже	сентябрь 2019	сентябрь 2019	сентябрь 2019
Актуальность	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки

Источник: База данных ООО «Авиа Бизнес Консалт»



Обоснование введения корректировок (земли населенных пунктов под размещение промышленных объектов)

Условия финансирования. Поскольку условия продажи и схема финансирования, как правило, определяются в ходе переговоров с потенциальным покупателем непосредственно перед подписанием договора купли-продажи, то оценщики принимают условия на уровне среднерыночных. Таким образом, корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия продажи (совершения сделки). Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку аналоги были выставлены на продажу в одинаковых условиях открытого рынка.

Условия сделки (дисконт/скидка на торг). Заявленные цены продаж могут значительно отличаться от действительных, достигнутых в результате переговоров. Приведенная информация представляет собой заявленные цены предложения объектов.

По данным статистики, представленным на портале [Statrielt](http://statrielt.ru), основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе значения скидок на торг для различных категорий участков по состоянию на 01.07.2019 г. имеют следующие значения (см. **Таблица 12**)¹⁵.

ТАБЛИЦА 12 РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ЗНАЧЕНИЯ СКИДКИ НА ТОРГ

№	Незастроенный земельный участок (категории, разрешенного использования*)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов, для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,96	0,92
2	Земли населенных пунктов, под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,97	0,93
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развития населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,95	0,91
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,82	0,91	0,86
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,81	0,92	0,86
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,74	0,88	0,80
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,77	0,90	0,83

Источник: Портал [Statrielt](http://statrielt.ru) (<http://statrielt.ru>), аналитические данные «Коэффициент Скидки на торг - отношение цен сделок к ценам предложений по видам объектов по данным на 01.07.2019 года»

¹⁵ Источник: Интернет портал [Statrielt](http://statrielt.ru) (<http://statrielt.ru>)



Корректировка на торг для земельных участков – земель промышленности... согласно данным, приведенным в таблице выше, находится в диапазоне 8%-19%, среднее значение составляет 14%.

В расчетах для всех аналогов введена понижающая корректировка на скидку с цены предложения в размере – 14% на уровне среднего значения диапазона скидок для разрешенного использования оцениваемого земельного участка.

Вид права. Все объекты-аналоги имеют правовой статус соответствующий статусу оцениваемого земельного участка – находятся в собственности продавцов. Корректировка на вид права в настоящем Отчете не применялась.

Вид разрешенного использования. Все объекты-аналоги имеют вид разрешенного использования соответствующий использованию оцениваемого земельного участка – под размещение объектов промышленной недвижимости. Корректировка по данному фактору не применялась.

Рыночные условия (время – дата продажи/публикации предложения о продаже). С помощью данной корректировки учитываются изменения рыночных условий с течением времени, прошедшего с момента заключения сделки с аналогом (или даты размещения предложения о продаже) до даты проведения оценки.

Корректировка на дату продажи не проводилась, поскольку все объекты-аналоги выставлены на продажу в настоящее время, а ценовая информация о них актуальна на дату проведения оценки.

Местоположение. Удаленность от центра субъекта РФ, близость земельного участка к основным транспортным магистралям, к населенному пункту – все эти факторы оказывают влияние на цены сделок.

Все объекты-аналоги, как и объект оценки, расположены в черте пос. Нахабино Московской области, в промышленных зонах поселка. Все объекты имеют хорошую транспортную доступность, развитую инфраструктуру в окружении, что и объект оценки. То есть объекты-аналоги сопоставимы по местоположению с оцениваемым земельным участком. Корректировка по фактору местоположения не применялась.

Транспортная доступность. Как и объект оценки, все объекты-аналоги имеют хорошую транспортную доступность. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Наличие/отсутствие коммуникаций существенно влияют на цены сделок.

У оцениваемого земельного участка в составе объекта оценки по границе участка присутствуют водопровод, канализация, газоснабжение, электроосвещение, теплосети. У всех объектов-аналогов также присутствуют все перечисленные коммуникации по границе участков. Поправка по данному фактору не вводилась.

На благоустройство и дорожную инфраструктуру существенно влияют на цены сделок.

По данным статистики, представленным на портале Statrielt, основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе значения корректировок на



благоустройство и дорожную инфраструктуру для участков по состоянию на 01.07.2019 г. имеют следующие значения (см. **Таблица 13**)¹⁶.

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. «Обеспеченность» участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Таблица 13 РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ЗНАЧЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК НА БЛАГОУСТРОЙСТВО И ДОРОЖНУЮ ИНФРАСТРУКТУРУ

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммунаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные при наличии только одного из видов благоустройства:			1,00
2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,09	1,19	1,14
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,03	1,23	1,12
4	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой , смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью. - Для участков производственного и складского назначения	1,06	1,19	1,12
5	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,11	1,29	1,19
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,05	1,10	1,07
7	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,02	1,06	1,04

Источник: Портал [Statrielt](http://statrielt.ru) (<http://statrielt.ru>), аналитические данные «На благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков» по данным на 01.07.2019 года»

Оцениваемый земельный участок в настоящем разделе рассматривается как условно свободный. Объекты-аналоги №1, №3 и №4 также являются свободными, корректировка на отличие в благоустройстве и обеспеченности дорожной инфраструктурой для данных земельных участков не проводилась.

У объекта-аналога №2 по границе участка проходит действующая ж/д ветка. Согласно таблице выше значение корректировки находится в диапазоне от 1,06 до 1,19, среднее значение составляет 1,12. Для аналога №2 введена понижающая корректировка на обеспечение подъездной железнодорожной веткой в размере 0,88 – на уровне среднего значения диапазона корректировок.

Поправка на снос ветхих зданий, строений и сооружений. В настоящем разделе проводится оценка земельного участка в составе объекта оценки, как условно свободного.

Объекты-аналоги №1, №3 и №4, как и оцениваемый земельный участок, являются условно-свободными, в объявлениях об их продаже сведения о наличии на территории данных участков каких-либо строений отсутствуют. Поправка на снос ветхих зданий, строений и сооружений в настоящем Отчете для указанных аналогов не применялась (принята равной 1,00).

У объекта-аналога №2 на территории участка находится временное строение – холодный ангар. Для данного аналога необходимо введение поправки на снос строения.

¹⁶ Источник: Интернет портал [Statrielt](http://statrielt.ru) (<http://statrielt.ru>)



По данным статистики, представленным на портале [Statrielt](http://statrielt.ru), основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе значения корректировок на снос ветхих зданий, строений и сооружений по состоянию на 01.07.2019 г. имеют следующие значения (см. **Таблица 14**)¹⁷.

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Таблица 14 РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ЗНАЧЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК НА СНОС ВЕТХИХ ЗДАНИЙ, СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница *	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов)	0,83	1,01	0,93

Источник: Портал [Statrielt](http://statrielt.ru) (<http://statrielt.ru>), аналитические данные «На снос ветхих зданий, строений и сооружений» по данным на 01.07.2019 года»

Как следует из таблицы выше значение корректировки на снос находится в диапазоне от 0,83 до 1,01, среднее значение составляет – 0,93.

Поправка на снос строения, расположенном на земельном участке для объекта-аналога №2 принята в размере 0,93 – на уровне среднего значения диапазона значений.

Поправка на масштаб. Корректировка на масштаб (площадь) учитывает тот факт, что большие по площади объекты, как правило, продаются по более низкой стоимости 1 кв. м.

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \times S^n,$$

где

C– цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.,

S– общая площадь земельного участка, кв.м.,

b– коэффициент активности рынка,

n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

В данном Отчете величина корректировки на масштаб рассчитана по данным статистики о зависимости цены предложения земельных участков от их площади,

¹⁷ Источник: Интернет портал [Statrielt](http://statrielt.ru) (<http://statrielt.ru>)



представленной на портале [Statrielt](http://statrielt.ru) для земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения с коэффициентом торможения равным (-) 27 (см. **Таблица 15**).

Таблица 15 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ВЕЛИЧИНУ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,683	-0,27	$K s = (So/Sa)^{-0.27}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,667	-0,34	$K s = (So/Sa)^{-0.34}$

Источник: Портал *Statrielt* (<http://statrielt.ru>), аналитические данные «Корректировка на масштаб, размер, общую площадь земельных участков на 01.07.2019 года»

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка (кадастровый номер: 50:11:0030203:16) и последовательность введения корректировок приведены ниже в таблице (см. **Таблица 16**).



Таблица 16. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 50:11:0030203:16) И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Объект оценки ОО	Сопоставимый объект 1 А1	Сопоставимый объект 2 А2	Сопоставимый объект 3 А3	Сопоставимый объект 4 А4
Цена без НДС	руб./кв.м		3 738	3 571	3 105	4 118
Условия финансирования			типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 738	3 571	3 105	4 118
Условия продажи			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 738	3 571	3 105	4 118
Дата продажи/ публикации предложения о продаже			актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 738	3 571	3 105	4 118
Условия сделки (торг)			предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		14,0%	14,0%	14,0%	14,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 215	3 071	2 671	3 541
Вид права			собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 215	3 071	2 671	3 541
Местоположение		Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Красноармейская	Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Советская	Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Институтская	Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Панфилова	Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Горем-28
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 215	3 071	2 671	3 541
Разрешенное использование		Под производственную базу	под строительство производственной базы	для размещения производственно-складского комплекса	склады	пром. назначения
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 215	3 071	2 671	3 541
Коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 215	3 071	2 671	3 541
Благоустройство и дорожную инфраструктуру		частично благоустроен	частично благоустроен	частично благоустроен, по границе проходит действ. ж/д	частично благоустроен	частично благоустроен
Корректировка			1,00	0,88	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 215	2 703	2 671	3 541
Наличие ветхих строений		свободно	свободно	на участке холодный склад	свободно	свободно
Корректировка			1,00	0,93	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		3 215	2 514	2 671	3 541
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	21 360	10 700	28 000	3 800	1 700
Корректировка			0,83	1,08	0,63	0,50
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 668	2 704	1 676	1 788
Стоимость аналогов после внесения корректировок	руб./кв.м		2 668	2 704	1 676	1 788
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок X_i	1,56		0,2864	0,2428	0,4604	0,5658
$\sum X_i/X_i$	17,96		5,43	6,41	3,38	2,75
Вес	1,0		0,30	0,36	0,19	0,15
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м	2 359				
Стоимость объекта без НДС	руб.	50 398 478				
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м	50 398 000				

Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



*Обоснование введения корректировок
(земли населенных пунктов под размещение административного здания)*

Условия финансирования. Поскольку условия продажи и схема финансирования, как правило, определяются в ходе переговоров с потенциальным покупателем непосредственно перед подписанием договора купли-продажи, то оценщики принимают условия на уровне среднерыночных. Таким образом, корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия продажи (совершения сделки). Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку аналоги были выставлены на продажу в одинаковых условиях открытого рынка.

Условия сделки (дисконт/скидка на торг). Заявленные цены продаж могут значительно отличаться от действительных, достигнутых в результате переговоров. Приведенная информация представляет собой заявленные цены предложения объектов.

Корректировка определялась по данным статистики, представленным на портале [Statrielt](#), основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе значения скидок на торг для различных категорий участков по состоянию на 01.07.2019 г. представлены в **Таблице 12** (см. раздел выше).

Корректировка на торг для земельных участков – земель населенных пунктов для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные) ... согласно данным таблицы, находится в диапазоне 4%-12%, среднее значение составляет 8%.

В расчетах для всех аналогов введена понижающая корректировка на скидку с цены предложения в размере – 8% на уровне среднего значения диапазона скидок для разрешенного использования оцениваемого земельного участка.

Вид права. Все объекты-аналоги имеют правовой статус, соответствующий статусу оцениваемого земельного участка – находятся в собственности продавцов. Корректировка на вид права в настоящем Отчете не применялась.

Вид разрешенного использования. Объект-аналог №2 имеет вид разрешенного использования соответствующий использованию оцениваемого земельного участка – под размещение административных и других общественных зданий. Для данного аналога корректировка на вид разрешенного использования не применялась.

Объекты-аналоги №1 и №2 имеют отличный от оцениваемого земельного участка вид разрешенного использования – под торговую недвижимость. Для данных аналогов была введена соответствующая корректировка.

По данным статистики, представленным на портале [Statrielt](#), основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе значения корректировок на вид



разрешенного использования для участков по состоянию на 01.07.2019 г. имеют следующие значения (см. **Таблица 17**)¹⁸.

Собственники стремятся использовать землю максимально эффективно с учетом особенностей местоположения.

Разрешённое использование земельного участка определяется собственником в рамках целевого назначения (категории) земли и градостроительного зонирования.

Корректировка на вид разрешённого использования земельного участка – рассчитаны отношения удельных рыночных цен земельных участков различных видов разрешённого использования к средней удельной рыночной стоимости участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки. Наименования видов разрешённого использования приведены в соответствии с Классификатором, утверждённым Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 N 540 с изменениями.

Таблица 17 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2.6	0,50	1,55	1,00
Предпринимательство	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10	4.0			
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1	0,63	1,54	1,06
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4	0,55	1,66	1,08

Источник: Портал *Statrielt* (<http://statrielt.ru>), аналитические данные «Корректировка на вид разрешенного использования земельных участков на 01.07.2019 года»

Для разрешенного использования земельных участков соответствующего оцениваемому, значение корректировки находится в диапазоне от 0,63 до 1,54, среднее значение составляет 1,06.

Для разрешенного использования земельных участков соответствующего объектам-аналогам №1 и №3, значение корректировки находится в диапазоне от 0,55 до 1,66, среднее значение составляет 1,08.

¹⁸ Источник: Интернет портал *Statrielt* (<http://statrielt.ru>) В виду большого объема таблицы, в ней приведены только данные, использованные для расчета величины корректировки на отличие по виду разрешенного использования объекта оценки и объектов-аналогов.



Для приведения вида разрешенного использования указанных объектов-аналогов, имеющих торговое назначение, к объекту оценки – под размещение административного здания, для дальнейших расчетов принята корректировка в размере 0,98. Корректировка рассчитана, как отношение средних значений диапазона поправок для объекта оценки к объектам-аналогам (расчет: $\text{Корректировка на вид разрешенного использования} = \text{Ср. значение корректировки ОО} / \text{Ср. значение корректировки ОА} = 1,06 / 1,08 = 0,98$).

Рыночные условия (время – дата продажи/публикации предложения о продаже). С помощью данной корректировки учитываются изменения рыночных условий с течением времени, прошедшего с момента заключения сделки с аналогом (или даты размещения предложения о продаже) до даты проведения оценки.

Корректировка на дату продажи не проводилась, поскольку все объекты-аналоги выставлены на продажу в настоящее время, а ценовая информация о них актуальна на дату проведения оценки.

Местоположение. Удаленность от центра субъекта РФ, близость земельного участка к основным транспортным магистралям, к населенному пункту – все эти факторы оказывают влияние на цены сделок.

Все объекты-аналоги, как и объект оценки, расположены в черте пос. Нахабино Московской области, в близости к промышленным зонам поселка. Все объекты имеют хорошую транспортную доступность, развитую инфраструктуру в окружении, что и объект оценки. То есть объекты-аналоги сопоставимы по местоположению с оцениваемым земельным участком. Корректировка по фактору местоположения не применялась.

Транспортная доступность. Как и объект оценки, все объекты-аналоги имеют хорошую транспортную доступность. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Наличие/отсутствие коммуникаций существенно влияют на цены сделок.

У оцениваемого земельного участка в составе объекта оценки по границе участка присутствуют водопровод, канализация, газоснабжение, электроосвещение, теплосети. У всех объектов-аналогов также присутствуют все перечисленные коммуникации по границе участков. Поправка по данному фактору не вводилась.

На благоустройство и дорожную инфраструктуру существенно влияют на цены сделок.

Все объекты-аналоги имеют «благоустройство» соответствующее объекту оценки. Поправка по данному фактору не вводилась.

Поправка на снос ветхих зданий, строений и сооружений. В настоящем разделе проводится оценка земельного участка в составе объекта оценки, как условно свободного.

Все объекты-аналоги, как и оцениваемый земельный участок, являются условно-свободными, в объявлениях об их продаже сведения о наличии на территории данных участков каких-либо строений отсутствуют. Поправка на снос ветхих зданий, строений и сооружений в настоящем Отчете для указанных аналогов не применялась (принята равной 1,00).



Поправка на масштаб. Корректировка на масштаб (площадь) учитывает тот факт, что большие по площади объекты, как правило, продаются по более низкой стоимости 1 кв. м.

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \times S^n,$$

где

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь земельного участка, кв.м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

В данном Отчете величина корректировки на масштаб рассчитана по данным статистики о зависимости цены предложения земельных участков от их площади, представленной на портале [Statrielt](http://statrielt.ru) для земель поселений с населением до 50 тыс. человек с коэффициентом торможения равным (-) 24 (см. **Таблица 18**).

Таблица 18 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ВЕЛИЧИНУ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,716	-0,15	$K s = (So/Sa)^{-0,15}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,665	-0,18	$K s = (So/Sa)^{-0,18}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,612	-0,20	$K s = (So/Sa)^{-0,20}$
поселения до 50 тыс. человек	0,634	-0,24	$K s = (So/Sa)^{-0,26}$

Источник: Портал Statrielt (<http://statrielt.ru>), аналитические данные «Корректировка на масштаб, размер, общую площадь земельных участков на 01.07.2019 года»

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка (кадастровый номер: 50:11:0030203:17) и последовательность введения корректировок приведены ниже в таблице (см. **Таблица 19**).

Рыночная стоимость земельного участка (кадастровый номер: 50:11:0030203:16) на дату оценки округленно составила 50 398 000 руб., земельного участка (кадастровый номер: 50:11:0030203:17) – 7 645 000 руб.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых земельных участков в составе недвижимого имущества ОАО «Трест Мосэлектротягстрой» на дату проведения оценки без учета НДС округленно составила:

58 043 000 руб.

(Пятьдесят восемь млн. сорок три тыс. руб.)

**Таблица 19. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 50:11:0030203:16) И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК**

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Объект оценки ОО	Сопоставимый объект 1		Сопоставимый объект 2		Сопоставимый объект 3	
			А1	А2	А3			
Цена без НДС	руб./кв.м		5 752	6 304	6 538			
Условия финансирования			типичные	типичные	типичные			
Корректировка	%		0%	0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 752	6 304	6 538			
Условия продажи			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа			
Корректировка	%		0%	0%	0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 752	6 304	6 538			
Дата продажи/ публикации предложения о продаже			актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки			
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 752	6 304	6 538			
Условия сделки (торг)			предложение	предложение	предложение			
Корректировка	%		8,0%	8,0%	8,0%			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 292	5 800	6 015			
Вид права			собственность	собственность	собственность			
Корректировка			1,00	1,00	1,00			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 292	5 800	6 015			
Местоположение		Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Железнодорожная д. 2	Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Саперов 11	Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Вокзальная, 15	Московская обл., Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Советская, 84			
Корректировка			1,00	1,00	1,00			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 292	5 800	6 015			
Разрешенное использование		Под административное здание	рынки, общественное питание, придорожный сервис	Общественное использование объектов капитального	пром. назначения			
Корректировка			0,98	1,00	0,98			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 186	5 800	5 895			
Коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе			
Корректировка			1,00	1,00	1,00			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 186	5 800	5 895			
Благоустройство и дорожную инфраструктуру		благоустроен	благоустроен	благоустроен	благоустроен			
Корректировка			1,00	1,00	1,00			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 186	5 800	5 895			
Наличие ветхих строений		свободно	свободно	свободно	свободно			
Корректировка			1,00	0,93	1,00			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		5 186	5 800	5 895			
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	1 140	11 300	4 600	1 300			
Корректировка			1,73	1,40	1,03			
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		8 994	8 106	6 084			
Стоимость аналогов после внесения корректировок	руб./кв.м		8 994	8 106	6 084			
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	0,92		0,5635	0,2859	0,0695			
УXi/Xi	18,06		1,63	3,21	13,22			
Вес	1,0		0,09	0,18	0,732			
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м	6 707						
Стоимость объекта без НДС	руб.	7 645 463						
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	руб./кв.м	7 645 000						

Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



Определение рыночной стоимости строений в составе объекта оценки с использованием затратного подхода

Расчет стоимости объекта оценки с использованием методов затратного подхода производится следующим образом: рассчитывается восстановительная стоимость нового строительства, рассчитывается сумма накопленного износа (физического, функционального и внешнего), затем из стоимости нового строительства вычитается сумма накопленного износа. К стоимости здания (сооружения) с учетом накопленного износа прибавляется стоимость земельного участка под застройкой, в результате получается стоимость объекта оценки по затратному подходу.

Порядок расчета стоимости объекта оценки затратным подходом

1. Расчет стоимости земельного участка;
2. Расчет стоимости восстановительной стоимости нового строительства строения;
3. Расчет величины накопленного совокупного износа оцениваемого строения;
4. Расчет стоимости оцениваемого строения.

Расчет восстановительной стоимости нового строительства

Оценка *стоимости замещения* произведена *методом удельной стоимости (методом сравнительной единицы или методом укрупненных обобщенных показателей стоимости)*.

Методология применения метода удельной стоимости

Метод удельной стоимости (метод сравнительной единицы или метод укрупненных обобщенных показателей стоимости) заключается в определении стоимости сравнительной единицы точной копии оцениваемого объекта или близкого аналога оцениваемого объекта, корректировке ее на имеющиеся различия сопоставимых объектов и умножении на количество единиц сравнения оцениваемого объекта с последующим приведением к существующему уровню цен на дату оценки.

Порядок расчета стоимости объекта оценки затратным подходом

1. Расчет стоимости восстановительной стоимости нового строительства строения;
2. Расчет величины накопленного совокупного износа оцениваемого строения;
3. Расчет стоимости оцениваемого строения;
4. Расчет стоимости земельного участка.

**Расчет рыночной стоимости строений в составе объекта оценки
с использованием затратного подхода**

В составе имущества образующего объект оценки имеются следующие строения:

1. Лот №1:

- Абк Гаража, площадь, м²: 253,2, Адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад.№ 50:11:0030203:4219);
- Навес, м²: 70, Адрес: Московская область, Красногорский р-н, пгт. Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад.№ 50:11:0020104:5102);
- Подъездные железнодорожные пути, площадь м²: 713, Адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2, (кад.№ 50:11:0030203:4211);
- Проходная, площадь, м²: 31,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад.№ 50:11:0020104:1328);
- Растворный узел, площадь: 107,3 кв.м., Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад.№ 50:11:0020104:1327);
- Склад ГСМ, площадь, м²: 134,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2, (кад.№ 50:11:0020104:1326);
- Хранилище 20-65, площадь, м²: 243, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад.№ 50:11:0020104:3061);
- Центральный склад, площадь, м²: 267.5, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3239);
- Гараж для легковых а/м на 2 бокса, площадь, м² 61, адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д. 2 (кад. № 50:11:0020104:3242);
- Гараж на 3 бокса, площадь, м² 293.8, адрес: Московская область, Красногорский район, поселок Нахабино, ул. Красноармейская, д. 2;
- Хранилище РМХ-20, площадь, м²: 748.4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3238);
- Склад РМХ 20, площадь, м²: 333,2, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп. Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3784);
- Гараж, площадь, м²: 142.8, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:5603);
- Хранилище №9, площадь, м²: 145, Адрес: Московская область, р-н



- Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0030203:4231);
- Токарный цех и аккумуляторная, площадь, м²: 70,1, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:5605);
 - Деревообрабатывающий цех, площадь, м²: 429.4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:5609);
 - Кислородная, площадь, м²: 12.7, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3243);
 - Заправочный пункт, площадь, м²: 6.2, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3785);
 - Хранилище (временное сооружение), площадь, м²: 230, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2;
 - Хранилище (временное сооружение), площадь, м²: 192, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2.
2. Лот №2:
- Административное здание, площадь, м²: 970.7, Адрес: Московская область, Красногорский район, поселок Нахабино, ул. Железнодорожная, д. 2 (кад. № 50:11:0020104:1460).

Все имущество в составе объекта оценки расположено по двум адресам, а именно:

- Московская обл., Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 – недвижимое имущество в составе лота №1;
- Московская обл., Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Железнодорожная, д.2 – недвижимое имущество в составе лота №2.

Все строения, составляющие лот №1 объекта оценки, расположены на земельном участке площадью 21 360 кв. м (кадастровый номер 50:11:0030203:16). Строения и земельный участок в составе лота №1 принадлежат ОАО «Трест Мосэлектротягстрой» на праве собственности. Общая площадь строений составляет 3 771,40 кв. м.

Строения (здания и сооружения), образующие лот №1 в составе объекта оценки представляют собой постройки преимущественно производственно-складского назначения, характерные для архитектурных решений времени их постройки – начала 70-х, конца 90-х годов. Это в большей части одноэтажные строения без подземной части, выполненные преимущественно из керамического кирпича и/или железобетонных блоков, с плоской (односкатной), покрытой шифером или рубероидом кровлей. Плотность застройки земельного участка, на котором расположены строения, также типична для советского периода, и составляет не более 40%. В составе имущественного комплекса



изначально входил железнодорожный тупик. Однако в настоящее время от него осталась только часть существенно разрушенного рельсового пути.

Физическое состояние строений свидетельствует о том, что в течение длительного времени они не подвергались какому-либо ремонту. Почти все зданий в составе лота № 1 имеют высокий накопленный износ, частью – существенные разрушения конструктивных элементов, влияющих на общую сохранность строений (кровля, отмостки, оконные и дверные блоки, внешняя отделка стен, водостоки, отливы и пр.). Соответственно здания активно подвергаются агрессивному воздействию окружающей среды, в частности проникновению атмосферных осадков, грунтовых вод и пр., что проявляется в частичной замочке наружных стен; разгерметизации межпанельных стыков, разрушению и местами высыпанию связующего материала кирпичной кладки: коррозии металлических конструкций и обнажению участков арматуры; скоплению осадков на кровле; образованию грибка, плесени, прочих биологических повреждений и т.д.

Отдельные строения в составе лота № 1 находятся в очень плохом, близком к аварийному, состоянии. В частности, сооружение «Растворный узел» почти полностью разрушено, от него остались фрагменты стен, место расположения объекта захламлено строительным мусором. Здание «Деревообрабатывающий цех» горело, кровля строения практически отсутствует, остатки здания беспрепятственно подвергаются воздействию атмосферных осадков и т.п.

Строение в составе лота № 2 расположено на земельном участке площадью 1 140 кв. м (кадастровый номер: 50:11:0030203:17). Строение и земельный участок в составе лота №2 принадлежат ОАО «Трест Мосэлектротягстрой» на праве собственности.

С учетом конструктива и текущего использования, данное строение можно отнести к офисному сегменту рынка коммерческой недвижимости.

На момент проведение оценки здание находится в условно-удовлетворительном состоянии, так как в результате залива (сплошная протечка со второго этажа по подвал), была почти полностью повреждена внутренняя отделка помещений. В результате, наблюдаются многочисленные замокания потолков, стен, местами на полу до сих пор имеют место скопления воды. В большинстве помещений здания и подвала имеются вспучивания покрытия полов, отслоение штукатурного слоя и обоев, обрушения потолочных плит, помещения достаточно сильно поражены грибком. В целом помещения здания требуют просушки и капитального ремонта. Также в результате залива была повреждена электросистема здания, в части помещений разорвало батареи, то есть выведена из строя система отопления.

В настоящем Отчете расчет рыночной стоимости строений (зданий) в составе объекта оценки по затратному подходу произведен *методом удельной стоимости (метод сравнительной единицы или метод укрупненных обобщенных показателей стоимости)*.



Расчет рыночной стоимости застроенных земельных участков

Все строения, составляющие лот №1 объекта оценки, расположены на земельном участке площадью 21 360 кв. м (кадастровый номер 50:11:0030203:16).

Строение в составе лота № 2 расположено на земельном участке площадью 1 140 кв. м (кадастровый номер: 50:11:0030203:17).

На дату оценки оба земельных участка принадлежат на праве собственности ОАО «Трест Мосэлектротягстрой».

Поскольку земельные участки (кадастровый номер 50:11:0030203:16 и 50:11:0030203:17) в настоящем разделе оцениваются отдельно, при расчете рыночной стоимости строений в составе объекта оценки по затратному подходу оценка земельных участков не производится.

Расчет рыночной стоимости строений в составе объекта оценки произведен также без учета рыночной стоимости земельных участков («пятен» застройки) под строениями.

Расчет восстановительной стоимости нового строительства

Методология применения метода удельной стоимости

Метод удельной стоимости (метод сравнительной единицы или метод укрупненных обобщенных показателей стоимости) заключается в определении стоимости сравнительной единицы точной копии оцениваемого объекта или близкого аналога оцениваемого объекта, корректировке ее на имеющиеся различия сопоставимых объектов и умножении на количество единиц сравнения оцениваемого объекта с последующим приведением к существующему уровню цен на дату оценки.

Величина удельной стоимости единицы сравнения определялась по справочникам укрупненных показателей стоимости строительства «Промышленные здания 2017»¹⁹, «Складские здания и сооружения 2017»²⁰, «Общественные здания 2017» и «Магистральные сети и транспорт 2017»²¹ компании КО-ИНВЕСТ.

При расчете корректировок использованы справочники «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий»²² и «Индексы цен в строительстве»²³ компании КО-ИНВЕСТ.

Единицей сравнения в расчетах служат: 1 куб. м строительного объема здания; 1 кв. м площади здания или сооружения; 1 м или км длины сооружения и т.д.

¹⁹ С.А Табакова, А.В. Дидковская. ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017г., для условий строительства в Московской области, России. Серия «Справочник оценщика». Издание девятое – М.: ООО «КОИНВЕСТ», 2017. – 1070с. ISBN 978-5-9500539-0-0

²⁰ С.А Табакова, А.В. Дидковская. СКЛАДСКИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017г., для условий строительства в Московской области, России. Серия «Справочник оценщика». Издание пятое, переработанное и дополненное. – М.: ООО «КОИНВЕСТ», 2017. – 372с. ISBN 978-5-9500539-8-6

²¹ С.А Табакова, А.В. Дидковская. МАГИСТРАЛЬНЫЕ СЕТИ И ТРАНСПОРТ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017г., для условий строительства в Московской области, России. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КОИНВЕСТ», 2017. – 388с. ISBN 978-5-9500539-6-2

²² Приложение к изданиям КО-ИНВЕСТ 2017 года серии «Справочник Оценщика». Для условий строительства в Московской области, России.

²³ Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», Выпуск 106, итоги за IV кв. 2018г. – М.: ООО «КОИНВЕСТ», 2019. – 206с. ISSN 0234-8233



Порядок расчета восстановительной стоимости методом удельной стоимости

1. Подготовка исходных данных об оцениваемом строении по его основным характеристикам. При этом к основным характеристикам здания/сооружения относятся:

- регион;
- год ввода в эксплуатацию, дата реконструкции или капитального ремонта;
- отраслевая принадлежность;
- функциональное назначение;
- объемно-планировочные параметры (строительный объем, общая площадь, этажность и др.);
- материал основных конструктивных элементов;
- элементы инженерного оборудования;
- класс конструктивной системы здания/сооружения;
- класс качества здания.

2. Выбор укрупненного показателя стоимости объекта-аналога (С_{ед}). В качестве объекта-аналога подбирается наиболее похожее на объект оценки по основным характеристикам здание (сооружение).

Информация об объектах-аналогах строений в составе объекта оценки представлена в таблице ниже (см. **Таблица 24**).

В показателях стоимости строительства учтены следующие затраты:

- а) прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- б) накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- в) прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- г) усредненная величина до начислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты по 8-12 главам этого расчета, непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

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 и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, содержание дирекции строящихся предприятий, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др.

3. Определение необходимых корректировок (поправок) к стоимости объекта-аналога с учетом всех имеющихся отличий от объекта оценки.

На основании анализа выявляются факторы, влияющие на стоимость и подлежащие корректировке.

Корректировки справочных показателей учитывают неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем,



регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства.

4. Расчет количественных значений корректирующих коэффициентов (поправок).

Поправки могут быть введены как в абсолютном выражении ($\pm\Delta C_i$), так и в виде корректирующих коэффициентов (K_n), что позволяет скорректировать величину стоимости как в целом по зданию, так и по основным конструктивным элементам, видам работ и инженерным системам здания.

Общая величина денежных поправок на единицу сравнения (+ увеличение, – уменьшение) определяется по формуле:

$$\pm\Delta C_{\text{общ.}} = \sum \pm\Delta C_i, \quad \text{где}$$

$\pm\Delta C_{\text{общ.}}$ – общая поправка в абсолютном (денежном) выражении к стоимости единицы измерения/сравнения объекта-аналога (например, 1 куб. м для здания);

$\pm\Delta C_i$ – поправка в абсолютном (денежном) выражении к стоимости единицы измерения/сравнения по i -му ценообразующему фактору.

Сводный корректирующий коэффициент по второй группе поправок определяется как произведение всех необходимых корректирующих коэффициентов в общем виде:

$$K_{\text{общ.}} = K_1 \times K_2 \times \dots \times K_n,$$

где:

$K_{\text{общ.}}$ – общая коэффициентная поправка к стоимости единицы сравнения объекта-аналога;

$K_1, K_2 \dots K_n$ – коэффициентные поправки, учитывающая различия по 1, 2... n-му ценообразующим параметрам;

При расчете стоимости нового строительства, оцениваемых строений, учитывались следующие поправки на отличие объекта-аналога от аналогичных параметров объекта оценки.

1. Поправки к удельному показателю стоимости здания

Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания (C_{ст}) Данная поправка применяется в случаях, когда оцениваемое здание является пристроенным и определяется по формуле:

$$C_{\text{ст}} = - a \times C_{\text{ст аналог}},$$

где

a - доля площади отсутствующей стены в общей площади наружных стен не пристроенного здания,

$C_{\text{ст аналог}}$ - справочная стоимость стен, приводимая в графе "Стены наружные с отделкой" таблиц стоимостных показателей.

Некоторые строения в составе объекта оценки имеют сопряженные друг с другом стены, то есть, по сути одно из таких строений является пристроенным к другому



строению. Соответственно у одного из таких сопряженных стенами строений, одна из стен – отсутствует. Таким образом, для таких строений требуется введение поправки на отсутствие какой-либо наружной стены здания.

Так строения «Склад ГСМ», «Токарный цех и аккумуляторная», «Гараж на 3 бокса» и «АБК гаража» имеют сопряженные стены.

Строение «Навес» с одной стороны имеет сопряженную стену со зданием «Центрального склада», а с другой – со зданием «Гараж на 2 бокса».

Таким образом, для указанных строений требуется применений поправки.

Расчет поправок для строений, у которых отсутствует какая-либо из стен, приведен в таблице ниже (см. **Таблица 20**).

ТАБЛИЦА 20. РАСЧЕТ ПОПРАВКИ НА ОТСУТСТВИЕ КАКОЙ-ЛИБО ИЗ ОТСУТСТВУЮЩИХ СТЕН У СТРОЕНИЙ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование строения	Литера на плане	Формула расчета	Стен	Сотс. Ст	а	Сст_аналог	Величина поправки
Склад ГСМ, Площадь, м ² : 134,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2, (кад.№ 50:11:0020104:1326)	К	Сст = - а х Сстаналог,	178,8	20,6	0,12	845,45	-97,41
Токарный цех и аккумуляторная, Площадь, м ² : 70,1, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:5605)	М		119,6	23,9	0,20	2030,62	-405,78
Гараж на 3 бокса, Площадь, м ² 293.8, адрес: Московская область, Красногорский район, поселок Нахабино, ул. Красноармейская, д. 2 (кад. № 50:11:0020104:5606)	Л, Л1		272,9	59,6	0,22	2142,8	-467,98
Навес, м ² : 70, Адрес: Московская область, Красногорский р-н, пгт. Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад.№ 50:11:0020104:5102)	5Б		99,2	25,6	0,26	8071,1	-2082,86

Источник: Справочник УПСС «Промышленные здания 2017»,
Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Поправка на различие в высоте этажа (C_h)

Поправка на различие в высоте этажа для нежилых зданий (руб./ куб.м на здание в целом определяется по формуле:

$$C_h = (C_{\text{пер}} + C_{\text{пол}} + 0,6 + C_{\text{карк}}) \times \left(\frac{h_a - h_o}{h_o} \right), \text{ где}$$

$C_{\text{пер}}$, $C_{\text{пол}}$, $C_{\text{карк}}$ – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий (гр. «Перекрытия и покрытия»), пола (гр. «Полы»), каркаса (гр. «Каркас»);

h_o , h_a – средняя высота этажа соответственно оцениваемого здания и здания-аналога, м.

Часть объектов-аналогов для строений имеют отличия в высоте этажа по сравнению с оцениваемыми строениями.

Значения и расчет поправок для оцениваемых строений, для которых существует



разница по данному параметру по сравнению с объектами-аналогами, приведены в таблице ниже (см. **Таблица 21**).

Таблица 21. РАСЧЕТ И ЗНАЧЕНИЕ ПОПРАВКИ НА РАЗЛИЧИЕ В ВЫСОТЕ ЭТАЖА

№	Наименование объекта оценки	Литера на плане	h _о	h _а	Ц _{пер}	Ц _{пол}	Ц _{срк}	Значение поправки
1	Склад ГСМ, Площадь, м ² : 134,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2, (кад. № 50:11:0020104:1326)	К	3,2	5,85	528,41	237,78	0	634,5
2	Центральный склад, Площадь, м ² : 267,5, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3239)	-	3,8	5,85	528,41	237,78	0	413,3
3	Гараж для легковых а/м на 2 бокса, Площадь, м ² 61, адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д. 2 (кад. № 50:11:0020104:3242)	2Б	3,2	7,5	1019,8	505,6	1137,2	1471,8
4	Гараж на 3 бокса, Площадь, м ² 293,8, адрес: Московская область, Красногорский район, поселок Нахабино, ул. Красноармейская, д. 2 (кад. № 50:11:0020104:5606)	Л, Л1	4,2	7,5	1019,8	505,6	1137,2	551,9
5	Гараж, Площадь, м ² : 142,8, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:5603)	Ф	5	7,5	1019,8	505,6	1137,2	339,6
6	Хранилище №9, Площадь, м ² : 145, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0030203:4231)	А	4,5	5,85	528,41	237,78	0	229,9
7	Токарный цех и аккумуляторная, Площадь, м ² : 70,1, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:5605)	М	3,6	7,75	574,67	306,53	0	1015,8
8	Деревообрабатывающий цех, Площадь, м ² : 429,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:5609)	3Б	3,8	7,75	516,73	275,65	0	823,7
9	Административное здание, площадь, м ² : 970,7, Адрес: Московская область, Красногорский район, поселок Нахабино, ул. Железнодорожная, д. 2 (кад. № 50:11:0020104:1460)	Ж,Ж1,ж	2,8	3,5	1001,19	556,21	382,12	297,8

Источник: Справочник УПСС «Промышленные здания 2017», расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Для остальных строений в составе объекта оценки поправка на различие в высоте этажа не применялась, так как для них отсутствует различие по данному параметру с объектами-аналогами.

1. Поправки к стоимости всего здания

Поправка на разницу в объеме ($V, м^3$) или площади ($S, м^2$) между оцениваемым зданием V_{00} , S_{00} соответственно и ближайшим параметром из справочника «Промышленные здания» $V_{спр}$, $S_{спр}$, определяется с помощью коэффициентов:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{спр}$	K_0	$S_0/S_{спр}$	K_0
0,10-0,29	1,22	0,25-0,49	1,2
0,30-0,49	1,2	0,50-0,85	1,1
0,50-0,70	1,16	0,86-1,15	1
0,71-1,30	1	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	1,51-2,00	0,93

Источник: Справочник УПСС «Промышленные здания 2017», стр. 41

Некоторые объекты-аналоги строений имеют отличия в объеме или площади зданий по сравнению с оцениваемыми строениями.

Значения и расчет поправки для оцениваемых строений, для которых существует разница по данным параметрам по сравнению с объектами-аналогами, приведены в таблице ниже (см. **Таблица 22**).

ТАБЛИЦА 22. РАСЧЕТ И ЗНАЧЕНИЕ ПОПРАВКИ НА РАЗЛИЧИЕ В ОБЪЕМЕ ИЛИ ПЛОЩАДИ

№	Наименование объекта оценки	Литера на плане	V_0	V_a	V_0/V_a	Значение поправки
1	Абк Гаража, Площадь, м ² : 253,2, Адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад.№ 50:11:0030203:4219)	Н,н	734	3 250	0,23	1,22
2	Проходная, Площадь, м ² : 31,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад.№ 50:11:0020104:1328)	-	121	80	1,51	0,87
3	Гараж для легковых а/м на 2 бокса, Площадь, м ² 61, адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д. 2 (кад. № 50:11:0020104:3242)	2Б	195	3000	0,07	1,22
4	Гараж на 3 бокса, Площадь, м ² 293,8, адрес: Московская область, Красногорский район, поселок Нахабино, ул. Красноармейская, д. 2 (кад. № 50:11:0020104:5606)	Л, Л1	1 234	3000	0,41	1,2
5	Административное здание, площадь, м ² : 970,7, Адрес: Московская область, Красногорский район, поселок Нахабино, ул. Железнодорожная, д. 2 (кад. № 50:11:0020104:1460)	Ж,Ж1,ж	2 718	5425	0,50	1,16
6	Гараж, Площадь, м ² : 142,8, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад. № 50:11:0020104:5603)	Ф	714	3000	0,24	1,22
7	Токарный цех и аккумуляторная, Площадь, м ² : 70,1, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад. № 50:11:0020104:5605)	М	252	1035	0,24	1,22
8	Деревообрабатывающий цех, Площадь, м ² : 429,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад. № 50:11:0020104:5609)	3Б	1 632	2400	0,68	1,16
9	Кислородная, Площадь, м ² : 12,7, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад. № 50:11:0020104:3243)	П	36	170	0,21	1,22
10	Заправочный пункт, Площадь, м ² : 6,2, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад. № 50:11:0020104:3785)	4Б	15	170	0,09	1,22
№	Наименование объекта оценки	Литера на плане	S_0	S_a	S_0/S_a	Значение поправки
12	Навес, м ² : 70, Адрес: Московская область, Красногорский р-н, пгт. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад.№ 50:11:0020104:5102)	5Б	70	108	0,65	1,1
13	Хранилище 20-65, Площадь, м ² : 243, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад.№ 50:11:0020104:3061)	6Б	243	270	0,90	1
14	Хранилище РМХ-20, Площадь, м ² : 748,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад. № 50:11:0020104:3238)	Б	748,4	720	1,04	1
15	Склад РМХ 20, Площадь, м ² : 333,2, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад. № 50:11:0020104:3784)	Д	333,2	450	0,74	1,1



16	Хранилище (временное сооружение), Площадь, м ² : 230, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2	-	230	216	1,06	1
12	Хранилище (временное сооружение), Площадь, м ² : 192, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2	-	192	216	0,89	1

Источник: Справочник УПСС «Промышленные здания 2017», расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Для остальных строений в составе объекта оценки поправка на различие в объеме или площади не применялась, так как для них отсутствует различие по данным параметрам с объектами-аналогами.

Регионально экономическая поправка позволяет пересчитать показатель в уровень стоимости сооружений/зданий в конкретном регионе.

Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент (*Ктер. эк*) к стоимости строительства рекомендуется рассчитывать по формуле:

$$K_{терр-эк} = K_{рег-эк} \times K_{зон-эк},$$

где:

Крег-эк - регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства на дату оценки в базисном регионе справочника (для России - в Московской обл.), приведенный в информационно-аналитическом бюллетене "Индексы цен в строительстве;

Кзон-эк - зонно-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе, определенный оценщиком самостоятельно, при наличии соответствующих данных

Так как для расчета восстановительной стоимости нового строительства использовались справочники КО-ИНВЕСТ серии «Справочник Оценщика» выпуска 2017г., то в соответствии с рекомендациями справочника «Индексы цен в строительстве», показатели справочников указанной серии умножаются на показатели таблицы 2.2.2.1. «Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений» без использования региональных коэффициентов, представленных в таблице 8.2.1 «Региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений по Российской Федерации».

То есть применение регионально экономической поправки не требуется.

Поправка на изменение цен в строительстве

Поправка рассчитывается по формуле:

$$K_{инфл} = I_o / I_{исп},$$

где:

I_о и *I_{исп.}* - индексы цен соответственно на дату показателей справочника к базовой дате расчета индексов

Расчет поправки приведен в таблице ниже (см. **Таблица 23**).

**Таблица 23. ЗНАЧЕНИЕ ПОПРАВКИ НА ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

№	Наименование объекта оценки	Класс конструктивных систем	Значение поправки на начало 2019 г.	Значение поправки на август 2019 г.	Итого значение поправки
1	Абк Гаража, Площадь, м ² : 253,2, Адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад.№ 50:11:0030203:4219)	КС-1	1,155	1,007	1,163
2	Навес, м ² : 70, Адрес: Московская область, Красногорский р-н, пгт. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад.№ 50:11:0020104:5102)	КС-11	1,190	1,007	1,199
3	Подъездные железнодорожные пути, площадь м ² : 713, Адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2, (кад.№ 50:11:0030203:4211)			1,007	0,000
	шпалы железобетонные	КС-10	1,191	1,007	1,200
	шпалы дер.пропитанные, тип III, IV, V	КС-13	1,159	1,007	1,167
	балластный слой	КС-8	1,192	1,007	1,201
	рельсов.путь: рельсы со скреплениями 9без стоимости шпал) Р-50 длина 25 м нераздельные промежуточные скрепления, число шпал на 1 км - 1840	КС-11	1,190	1,007	1,199
4	Проходная, Площадь, м ² : 31,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад.№ 50:11:0020104:1328)	КС-3	1,106	1,007	1,114
5	Растворный узел, Площадь: 107,3 кв.м., Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад.№ 50:11:0020104:1327)	КС-10	1,191	1,007	1,200
6	Склад ГСМ, Площадь, м ² : 134,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д.2, (кад.№ 50:11:0020104:1326)	КС-1	1,155	1,007	1,163
7	Хранилище 20-65, Площадь, м ² : 243, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад.№ 50:11:0020104:3061)	КС-11	1,190	1,007	1,199
8	Центральный склад, Площадь, м ² : 267,5, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад. № 50:11:0020104:3239)	КС-1	1,155	1,007	1,163
9	Гараж для легковых а/м на 2 бокса, Площадь, м ² 61, адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад. № 50:11:0020104:3242)	КС-4	1,207	1,007	1,216
10	Гараж на 3 бокса, Площадь, м ² 293,8, адрес: Московская область, Красногорский район, поселок Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад. № 50:11:0020104:5606)	КС-4	1,207	1,007	1,216
11	Хранилище РМХ-20, Площадь, м ² : 748,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад. № 50:11:0020104:3238)	КС-11	1,190	1,007	1,199
12	Склад РМХ 20, Площадь, м ² : 333,2, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад. № 50:11:0020104:3784)	КС-11	1,190	1,007	1,199
13	Гараж, Площадь, м ² : 142,8, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад. № 50:11:0020104:5603)	КС-4	1,207	1,007	1,216
14	Хранилище №9, Площадь, м ² : 145, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад. № 50:11:0030203:4231)	КС-1	1,155	1,007	1,163
15	Токарный цех и аккумуляторная, Площадь, м ² : 70,1, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад. № 50:11:0020104:5605)	КС-3	1,106	1,007	1,114
16	Деревообрабатывающий цех, Площадь, м ² : 429,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад. № 50:11:0020104:5609)	КС-3	1,106	1,007	1,114
17	Кислородная, Площадь, м ² : 12,7, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад. № 50:11:0020104:3243)	КС-1	1,155	1,007	1,163
18	Заправочный пункт, Площадь, м ² : 6,2, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад. № 50:11:0020104:3785)	КС-1	1,155	1,007	1,163



19	Хранилище (временное сооружение), Площадь, м ² : 230, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2	КС-11	1,190	1,007	1,199
20	Хранилище (временное сооружение), Площадь, м ² : 192, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2	КС-11	1,190	1,007	1,199
21	Административное здание, площадь, м ² : 970.7, Адрес: Московская область, Красногорский район, поселок Нахабино, ул. Железнодорожная, д. 2 (кад. № 50:11:0020104:1460)	КС-1	1,155	1,007	1,163

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», Выпуск 106, итоги за IV кв. 2018г.,

5. Пересчет стоимости строительства единицы сравнения объекта с учетом всех видов поправок ($C_{ед.корр.}$).

$$C_{ед.корр.} = (C_{ед.} \pm \Delta C_{общ.}) \times K_{общ.},$$

где:

$C_{ед.корр.}$ – стоимость единицы сравнения объекта оценки с учетом всех видов поправок в текущий уровень цен в регионе оценки;

$C_{ед.}$ – стоимость единицы измерения/сравнения объекта-аналога в уровне цен Московской области на дату публикации справочника КО-ИНВЕСТ.

6. Определение восстановительной стоимости объекта оценки.

Величина восстановительной стоимости рассчитывается по следующей формуле:

$$ВС_{ДО} = C_{ед.корр.} \times V \times (1 + ПП),$$

где:

$ВС_{ДО}$ – восстановительная стоимость здания/сооружения на дату оценки;

V – количество единиц сравнения (например, строительный объем здания, куб. м);

$ПП$ – предпринимательская прибыль (нормативная величина прибыли застройщика (инвестора)).

Расчетные значения восстановительной стоимости нового строительства, оцениваемых строений, приведено ниже в таблице (см. **Таблица 24**).



Таблица 24. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ) СТРОЕНИЙ НА ДАТУ ОЦЕНКИ

№ п/п	Наименование	Кол-во	Литера на плане	Класс конструктив. системы	Зид внутренней отделки	Наименование сборника УПСС	Публикация по состоянию на	Стр.	Код	Наименование построек согласно УПСС	Объем, куб.м	Площ. общ., кв.м	Высота, м	Этажность	Класс качества	Ед. измерения	Справ. стоимость ед. измерения объекта, руб.
Лот №1																	
1	Абк Гаража, Площадь, м ² : 253,2, Адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад.№ 50:11:0030203:4219)	1	Нн	КС-1	прост.	Пром.здания	01.01.17	674	ruПЗ.13.000.01 49	здания контор	1 065	253,2	2,9	2/0	Э	куб.м	5 623,00
2	Навес, м ² : 70, Адрес: Московская область, Красногорский р-н, пгт. Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад.№ 50:11:0020104:5102)	1	5Б	КС-11	-	Складские здания и сооружения	01.01.17	267	ruС4.03.000.00 12	Ангары с вертикальным и стенами длиной 18 м неутепленные	210	70	3	1/0	Э	куб.м	15 606,00
3	Подъездные железнодорожные пути, площадь м ² : 713, Адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2, (кад.№ 50:11:0030203:4211)	1	1В		-						0,713 ²⁴					м	2 642,00
<i>в том числе:</i>																	
3.1	шпалы железобетонные	38 6		КС-10	прост.	Магистр.сети и транспорт	01.01.17	151	М3.04.090.000 5	шпалы железобетонные	386					руб. на 1 шпала	5 076,00
3.2	шпалы дер.пропитанные, тип III, IV, V	68 0		КС-13	прост.	Магистр.сети и транспорт	01.01.17	151	М3.04.090.000 4	шпалы дер.пропитанные, тип III, IV, V	680					руб. на 1 шпала	2 369,00
3.3	балластный слой			КС-8	прост.	Магистр.сети и транспорт	01.01.17	85	М3.04.004.000 7	балластный слой	446					руб. на 1 куб. м баласта	2 095,00
3.4	рельсов.путь			КС-11	прост.	Магистр.сети и транспорт	01.01.17	133	М3.04.67.23	рельсов.путь: рельсы со скреплениями 9без стоимости шпал) Р-50 длина 25 м нераздельные промежуточные скрепления, число шпал на 1 км - 1840	0,713					на 1 км пути	6 211 650,00
4	Проходная, Площадь, м ² : 31,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад.№ 50:11:0020104:1328)	1	-	КС-3	прост.	Пром.здания	01.01.17	667	ruПЗ.13.000.01 04	Будки и караульные помещения	121	31,4	2,55	1/0	Э	куб.м	8 585,00
5	Растворный узел, Площадь: 107,3 кв.м., Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино,	1	Т	КС-10	-	Магистр.сети и транспорт	01.01.17	68	М3.02.002.000 1	аэротенк	655	107,3	4,8	1/0	Э	куб.м	7 257,00

²⁴ Для Железной дороги указана длина пути в км., шпалы в шт., балластный слой куб. м, рельсовый путь в км.



№ п/п	Наименование	Кол-во	Литера на плане	Класс конструктив. системы	Вид внутренней отделки	Наименование сборника УПСС	Публикация по состоянию на	Стр.	Код	Наименование построек согласно УПСС	Объем, куб.м	Площ. общ., кв.м	Высота, м	Этажность	Класс качества	Ед. измерения	Справ. стоимость ед. измерения объекта, руб.
	ул. Красноармейская, д 2 (кад.№ 50:11:0020104:1327)																
6	Склад ГСМ, Площадь, м ² : 134,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2, (кад.№ 50:11:0020104:1326)	1	К	КС-1	-	Складские здания и сооружения	01.01.17	206	ruC3.19.000.00 94	Склады готовой продукции	430	134,4	3,2	1/0	Э	куб.м	2 642,00
7	Хранилище 20-65, Площадь, м ² : 243, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад.№ 50:11:0020104:3061)	1	6Б	КС-11	-	Складские здания и сооружения	01.01.17	267	ruC4.03.000.00 15	Ангары с вертикальным и стенами длиной 18 м неутепленные	1 166	243	4,8	1/0	Э	кв.м	13 911,00
8	Центральный склад, Площадь, м ² : 267,5, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3239)	1	-	КС-1	-	Складские здания и сооружения	01.01.17	206	ruC3.19.000.00 94	Склады готовой продукции	1 017	267,5	3,8	1/0	Э	куб.м	2 642,00
9	Гараж для легковых а/м на 2 бокса, Площадь, м ² 61, адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д. 2 (кад. № 50:11:0020104:3242)	1	2Б	КС-4	-	Пром.здания	01.01.17	955	ruП3.17.000.00 22	Гараж в составе комплекса ТЭС	195	61	3,2	1/0	Э	куб.м	10 360,00
10	Гараж на 3 бокса, Площадь, м ² 293,8, адрес: Московская область, Красногорский район, поселок Нахабино, ул. Красноармейская, д. 2 (кад. № 50:11:0020104:5606)	1	Л, Л1	КС-4	-	Пром.здания	01.01.17	955	ruП3.17.000.00 22	Гараж в составе комплекса ТЭС	1 234	293,8	4,2	1/0	Э	куб.м	10 360,00
11	Хранилище РМХ-20, Площадь, м ² : 748,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3238)	1	Б	КС-11	-	Складские здания и сооружения	01.01.17	278	ruC4.03.000.01 48	Ангары с вертикальным и стенами длиной 30 м неутепленные	2 245	748,4	3,0	1/0	Э	кв.м	11 208,00
12	Склад РМХ 20, Площадь, м ² : 333,2, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп. Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3784)	1	Д	КС-11	-	Складские здания и сооружения	01.01.17	278	ruC4.03.000.01 41	Ангары с вертикальным и стенами длиной 30 м неутепленные	1000	333,2	3	1/0	Э	кв.м	12 533,00
13	Гараж, Площадь, м ² : 142,8, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:5603)	1	Ф	КС-4	прост.	Пром.здания	01.01.17	955	ruП3.17.000.00 22	Гараж в составе комплекса ТЭС	714	142,8	5,0	1/0	Э	куб.м	10 360,00
14	Хранилище №9, Площадь, м ² : 145, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0030203:4231)	1	А	КС-1	-	Складские здания и сооружения	01.01.17	206	ruC3.19.000.00 94	Склады готовой продукции	653	145	4,5	1/0	Э	куб.м	2 642,00
15	Токарный цех и аккумуляторная, Площадь, м ² : 70,1, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:5605)	1	М	КС-3	-	Пром.здания	01.01.17	677	ruП3.13.000.01 66	Здания крепезаделочных и деревообделочных мастерских	252	70,1	3,6	1/0	Э	куб.м	3 831,00
16	Деревообрабатывающий цех, Площадь, м ² : 429,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:5609)	1	3Б	КС-3	-	Пром.здания	01.01.17	677	ruП3.13.000.00 11	Здания крепезаделочных и деревообделоч	1 632	429,4	3,8	1/0	Э	куб.м	3 445,00



№ п/п	Наименование	Кол-во	Литера на плане	Класс конструктив. системы	Вид внутренней отделки	Наименование сборника УПСС	Публикация по состоянию на	Стр.	Код	Наименование построек согласно УПСС	Объем, куб.м	Площ. общ., кв.м	Высота, м	Этажность	Класс качества	Ед. измерения	Справ. стоимость ед. измерения объекта, руб.
										ных мастерских							
17	Кислородная, Площадь, м ² : 12,7, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3243)	1	П	КС-1	-	Пром.здания	01.01.17	691	ruПЗ.13.000.02 29	Компрессорные	36	12,7	2,8	1/0	Э	куб.м	6 763,00
18	Заправочный пункт, Площадь, м ² : 6,2, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3785)	1	4Б	КС-1	-	Пром.здания	01.01.17	691	ruПЗ.13.000.02 29	Компрессорные	15	6,2	2,4	1/0	Э	куб.м	6 763,00
19	Хранилище (временное сооружение), Площадь, м ² : 230, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2	1	-	КС-11	-	Складские здания и сооружения	01.01.17	267	ruC4.03.000.00 14	Ангары с вертикальным и стенами длиной 18 м неутепленные	690	230	3	1/0	Э	кв.м	14 092,00
20	Хранилище (временное сооружение), Площадь, м ² : 192, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2	1	-	КС-11	-	Складские здания и сооружения	01.01.17	267	ruC4.03.000.00 14	Ангары с вертикальным и стенами длиной 18 м неутепленные	576	192	3	1/0	Э	кв.м	14 092,00
Лот №2																	
21	Административное здание, площадь, м ² : 970,7, Адрес: Московская область, Красногорский район, поселок Нахабино, ул. Железнодорожная, д. 2 (кад. № 50:11:0020104:1460)	1	Ж,Ж1, ж	КС-1	прост.	Обществ. Здания	01.01.17	180	ruO3.03.000.00 54	Офисы, от 2 до 4 этажей	2 718	970,7	2,8	2/1	Э	куб.м	
<i>в том числе:</i>																	
21.1	Надземная часть										1 728	656,3	2,8			куб.м	8 528,00
21.2	Подвал										990	314,4	3,15			куб.м	9 349,00

**Таблица 24. (Продолжение)**

№ п/п	Наименование	Ед. измер.	Справ. стоимость ед. измерения объекта, руб.	Денежные поправки к стоимости объекта-аналога, учитывающие различия (+ удорожание; - удешевление) [Поощ.= П1+ П2+...+Пn]:				Поправки к стоимости (коэффициенты) объекта-аналога, учитывающие различия [Кобщ.= К1* К2*...*Kn]							Ст-ть ед. измерения объекта с поправками, руб.	
				на разницу в высоте	на отсутствие стен	на различие в конструктив. решениях:	ИТОГО Поощ.	на объем	на площ.	на уд. вес	на этаж.	на климат. р-н	на регион. различие в уровне цен	на изменение цен после издания справочника		ИТОГО Кобщ.
Лот №1																
1	Абк Гаража, Площадь, м²: 253,2, Адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад.№ 50:11:0030203:4219)	куб.м	5 623,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,220	1,000	0,972	1,000	1,000	1,000	1,163	1,380	7 756,97
2	Навес, м²: 70, Адрес: Московская область, Красногорский р-н, пгт. Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад.№ 50:11:0020104:5102)	куб.м	15 606,00	0,00	-2 082,86	0,00	-2 082,86	1,000	1,100	0,642	1,000	1,000	1,000	1,199	0,847	11 451,72
3	Подъездные железнодорожные пути, площадь м²: 713, Адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2, (кад.№ 50:11:0030203:4211)	м	2 642,00			0,00										
<i>в том числе:</i>																
3.1	шпалы железобетонные	руб. на 1 шпала	5 076,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,200	1,200	6 089,04
3.2	шпалы дер.пропитанные, тип III, IV, V	руб. на 1 шпала	2 369,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,167	1,167	2 765,44
3.3	балластный слой	руб. на 1 куб. м баласта	2 095,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,201	1,201	2 515,22
3.4	рельсов.путь	на 1 км пути	6 211 650,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,199	1,199	7 445 084,92
4	Проходная, Площадь, м²: 31,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад.№ 50:11:0020104:1328)	куб.м	8 585,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,870	1,000	0,937	1,000	1,000	1,000	1,114	0,908	7 795,97
5	Растворный узел, Площадь: 107,3 кв.м., Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад.№ 50:11:0020104:1327)	куб.м	7 257,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,000	1,000	1,00	1,000	1,000	1,000	1,200	1,200	8 705,32
6	Склад ГСМ, Площадь, м²: 134,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2, (кад.№ 50:11:0020104:1326)	куб.м	2 642,00	634,50	-97,41	0,00	537,09	1,000	1,000	0,96	1,000	1,000	1,000	1,163	1,117	3 550,36
7	Хранлище 20-65, Площадь, м²: 243, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад.№ 50:11:0020104:3061)	кв.м	13 911,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,000	1,000	1,00	1,000	1,000	1,000	1,199	1,199	16 673,28
8	Центральный склад, Площадь, м²: 267,5, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3239)	куб.м	2 642,00	413,34	0,00	0,00	413,34	1,000	1,000	0,980	1,000	1,000	1,000	1,163	1,140	3 483,24
9	Гараж для легковых а/м на 2 бокса, Площадь, м² 61, адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д. 2 (кад. № 50:11:0020104:3242)	куб.м	10 360,00	1 471,81	0,00	0,00	1471,81	1,220	1,000	0,63	1,000	1,000	1,000	1,216	0,927	10 967,66
10	Гараж на 3 бокса, Площадь, м² 293,8, адрес: Московская область, Красногорский район, поселок	куб.м	10 360,00	551,93	-467,98	0,00	83,95	1,200	1,000	0,63	1,000	1,000	1,000	1,216	0,912	9 522,46



№ п/п	Наименование	Ед. измер.	Справ. стоимость ед. измерения объекта, руб.	Денежные поправки к стоимости объекта-аналога, учитывающие различия (+ удорожание; - удешевление) [Итого = П1+ П2+...+Пn]:				Поправки к стоимости (коэффициенты) объекта-аналога, учитывающие различия [Кобщ = К1* К2*...*Кn]							Ст-ть ед. измерения объекта с поправками, руб.	
				на разницу в высоте	на отсутствие стен	на различие в конструктив. решениях:	ИТОГО Итого	на объем	на площ.	на уд. вес	на этаж.	на климат. р-н	на регион. различие в уровне цен	на изменение цен после издания справочника		ИТОГО Кобщ.
	Нахабино, ул. Красноармейская, д. 2 (кад. № 50:11:0020104:5606)															
11	Хранилище РМХ-20, Площадь, м²: 748,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3238)	кв.м	11 208,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,000	1,000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,199	1,199	13 433,55
12	Склад РМХ 20, Площадь, м²: 333,2, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3784)	кв.м	12 533,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,000	1,100	1,00	1,00	1,00	1,00	1,199	1,318	16 523,82
13	Гараж, Площадь, м²: 142,8, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:5603)	куб.м	10 360,00	339,65	0,00	0,00	339,65	1,220	1,000	0,57	1,00	1,00	1,00	1,216	0,846	9 053,32
14	Хранилище №9, Площадь, м²: 145, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0030203:4231)	куб.м	2 642,00	229,86	0,00	0,00	229,86	1,000	1,000	0,98	1,00	1,00	1,00	1,163	1,140	3 274,06
15	Токарный цех и аккумуляторная, Площадь, м²: 70,1, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:5605)	куб.м	3 831,00	1 015,83	-405,78	0,00	610,04	1,220	1,000	0,88	1,00	1,00	1,00	1,114	1,196	5 311,27
16	Деревообрабатывающий цех, Площадь, м²: 429,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:5609)	куб.м	3 445,00	823,66	0,00	0,00	823,66	1,160	1,000	0,84	1,00	1,00	1,00	1,114	1,085	4 633,40
17	Кислородная, Площадь, м²: 12,7, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3243)	куб.м	6 763,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,220	1,000	0,80	1,00	1,00	1,00	1,163	1,131	7 650,85
18	Заправочный пункт, Площадь, м²: 6,2, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3785)	куб.м	6 763,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,220	1,000	0,71	1,00	1,00	1,00	1,163	1,008	6 818,67
19	Хранилище (временное сооружение), Площадь, м²: 230, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2	кв.м	14 092,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,000	1,000	0,96	1,00	1,00	1,00	1,199	1,152	16 238,26
20	Хранилище (временное сооружение), Площадь, м²: 192, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2	кв.м	14 092,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,000	1,000	0,96	1,00	1,00	1,00	1,199	1,152	16 238,26
	Лот №2															
21	Административное здание, площадь, м²: 970,7, Адрес: Московская область, Красногорский район, поселок Нахабино, ул. Железнодорожная, д. 2 (кад. № 50:11:0020104:1460)	куб.м														
	<i>в том числе:</i>															
21.1	Надземная часть	куб.м	8 528,00	297,78	0,00	0,00	297,78	1,160	1,000	0,76	297,78	1,000	1,000	1,163	1,031	9 095,60
21.2	Подвал	куб.м	9 349,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,000	1,000	0,76	0,00	1,000	1,000	1,163	0,888	8 305,88



Таблица 24. (Продолжение)

№ п/п	Наименование	Ст-ть ед. измерения объекта с поправками, руб.	Весомость аналогов по степени их соответствия оценив. объектам	Ст-ть ед. измерения объекта оценки, руб.	Кол-во ед. сравнения	Восстановительная стоимость объекта в ценах на дату оценки, руб.
Лот №1						
1	Абк Гаража, Площадь, м ² : 253,2, Адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад.№ 50:11:0030203:4219)	7 756,97	1,000	7 756,97	734	5 695 785
2	Навес, м ² : 70, Адрес: Московская область, Красногорский р-н, пгт. Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад.№ 50:11:0020104:5102)	11 451,72	1,000	11 451,72	70	801 620
3	Подъездные железнодорожные пути, площадь м ² : 713, Адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2, (кад.№ 50:11:0030203:4211)				713 м	10 660 060
<i>в том числе:</i>						
3.1	шпалы железобетонные	6 089,04	1,000	6 089,04	386	2 350 371
3.2	шпалы дер.пропитанные, тип III, IV, V	2 765,44	1,000	2 765,44	680	1 880 499
3.3	балластный слой	2 515,22	1,000	2 515,22	446	1 120 845
3.4	рельсов.путь	7 445 084,92	1,000	7 445 084,92	0,713	5 308 346
4	Проходная, Площадь, м ² : 31,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад.№ 50:11:0020104:1328)	7 795,97	1,000	7 795,97	121	940 311
5	Растворный узел, Площадь: 107,3 кв.м., Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад.№ 50:11:0020104:1327)	8 705,32	1,000	8 705,32	655	5 701 983
6	Склад ГСМ, Площадь, м ² : 134,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2, (кад.№ 50:11:0020104:1326)	3 550,36	1,000	3 550,36	430	1 526 939
7	Хранилище 20-65, Площадь, м ² : 243, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад.№ 50:11:0020104:3061)	16 673,28	1,000	16 673,28	243	4 051 607
8	Центральный склад, Площадь, м ² : 267,5, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3239)	3 483,24	1,000	3 483,24	1 017	3 540 712
9	Гараж для легковых а/м на 2 бокса, Площадь, м ² 61, адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д. 2 (кад. № 50:11:0020104:3242)	10 967,66	1,000	10 967,66	195	2 140 888
10	Гараж на 3 бокса, Площадь, м ² 293,8, адрес: Московская область, Красногорский район, поселок Нахабино, ул. Красноармейская, д. 2 (кад. № 50:11:0020104:5606)	9 522,46	1,000	9 522,46	1 234	11 750 335
11	Хранилище РМХ-20, Площадь, м ² : 748,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3238)	13 433,55	1,000	13 433,55	748	10 053 669
12	Склад РМХ 20, Площадь, м ² : 333,2, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп. Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3784)	16 523,82	1,000	16 523,82	333	5 505 736



№ п/п	Наименование	Ст-ть ед. измерения объекта с поправками, руб.	Весомость аналогов по степени их соответствия оценив. объектам	Ст-ть ед. измерения объекта оценки, руб.	Кол-во ед. сравнения	Восстановительная стоимость объекта в ценах на дату оценки, руб.
13	Гараж, Площадь, м ² : 142.8, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:5603)	9 053,32	1,000	9 053,32	714	6 464 072
14	Хранилище №9, Площадь, м ² : 145, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0030203:4231)	3 274,06	1,000	3 274,06	653	2 136 324
15	Токарный цех и аккумуляторная, Площадь, м ² : 70,1, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:5605)	5 311,27	1,000	5 311,27	252	1 340 352
16	Деревообрабатывающий цех, Площадь, м ² : 429.4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:5609)	4 633,40	1,000	4 633,40	1 632	7 560 406
17	Кислородная, Площадь, м ² : 12.7, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3243)	7 650,85	1,000	7 650,85	36	272 064
18	Заправочный пункт, Площадь, м ² : 6.2, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3785)	6 818,67	1,000	6 818,67	15	101 462
19	Хранилище (временное сооружение), Площадь, м ² : 230, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2	16 238,26	1,000	16 238,26	230	3 734 799
20	Хранилище (временное сооружение), Площадь, м ² : 192, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2	16 238,26	1,000	16 238,26	192	3 117 745
Лот №2						
21	Административное здание, площадь, м ² : 970.7, Адрес: Московская область, Красногорский район, поселок Нахабино, ул. Железнодорожная, д. 2 (кад. № 50:11:0020104:1460)					23 939 376
<i>в том числе:</i>						
21.1	Надземная часть	9 095,60	1,000	9 095,60	1 728	15 713 564
21.2	Подвал	8 305,88	1,000	8 305,88	990	8 225 811
ИТОГО:						87 096 871

Источник: Данные Заказчика, Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



Расчет величины прибыли предпринимателя

Предпринимательская прибыль (прибыль застройщика) является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина предпринимательской прибыли (прибыль застройщика) зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от стоимости завершеного строительства или ее составных частей, принимаемых в качестве основы для расчетов.

Как правило, подрядчики не склонны разглашать реальные цифры, как себестоимости строительства, так и размера фактической прибыли, поскольку варьирование именно этими показателями позволяет застройщику поддерживать разумный баланс цен и регулировать собственное присутствие в строительном бизнесе.

Прибыль предпринимателя (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов.

К факторам риска относятся:

- экономические и политические факторы;
- социальные и региональные факторы;
- предпринимательский фактор;
- фактор условий строительства.

Чем больше суммарный уровень всех возникающих в процессе реализации проекта рисков, тем больше инвестор должен получить в качестве компенсации, прибыли. Прибыль предпринимателя так же зависит и от направления развития инвестиционного проекта.

Большая часть строений в составе объекта оценки возведена хоз. способом, инвестиционные цели строительства в данном случае отсутствуют. Так как в удельных показателях стоимости $C_{ед}$ учтена прибыль в строительстве (в процентах от фонда оплаты труда рабочих), то для дальнейших расчетов прибыль предпринимателя принимается в размере 0%.

Расчетные значения восстановительной стоимости оцениваемых строений в составе объекта оценки с учетом прибыли застройщика на дату определения стоимости оцениваемого имущества приведены ниже (см. **Таблица 28**).

Расчет величины накопленного (совокупного) износа

С позиции оценки недвижимости под **износом** понимается потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на физический, функциональный и внешний, которые в сумме образуют накопленный износ.



- **Физический износ** ($I_{Физ}$) – потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации или в результате природного воздействия.
- **Функциональный (моральный) износ или устаревание** ($I_{Функ}$) – снижение стоимости объекта недвижимости в результате его несоответствия объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам. Такого рода недостатки могут быть как устранимыми, так и неустранимыми.
- **Внешний (экономический) износ (экономическое устаревание)** ($I_{Вн}$) – уменьшение полезности объекта в результате изменения внешних по отношению к объекту оценки факторов и приводит к недоиспользованию объекта, т.е. снижению уровня доходов, приносимых владельцу. Среди причин экономического устаревания могут быть, например, изменение ситуации на рынке, ухудшение финансовых и законодательных условий, неблагоприятное окружение, экологические условия, изменение экономического местоположения, транспортной доступности и т. д.

Совокупный или накопленный износ ($I_{общ}$) определяется как разница между издержками по замещению новых улучшений на дату оценки и их текущей рыночной стоимости и определяется по формуле:

$$I_{общ} = 1 - (1 - I_{Физ}) * (1 - I_{Функ}) * (1 - I_{Вн})$$

При наличии улучшений на земельном участке перечисленные выше виды износа всегда относятся к улучшениям.

Таблица 25. Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Источник: Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981.

Физический износ строений в составе объекта оценки определен экспертным методом на основании «Правил оценки износа жилых зданий» ВСН 53-86 Госгражданстроя при Госстрое СССР, применяемых БТИ, где перечислены визуальные



признаки физического износа отдельных конструктивных элементов зданий и дана их количественная оценка. Для определения физического износа здания в целом суммируется физический износ всех его конструктивных элементов:

$$I = \sum_{i=1}^n I_i = \sum_{i=1}^n \frac{Y_i \times ПИ_i}{100}, \text{ где}$$

I – физический износ здания;

Y_i - удельный вес i -го конструктивного элемента в общей стоимости здания;

$ПИ_i$ - процент физического износа i -го конструктивного элемента;

n – количество конструктивных элементов в здании.

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости оцениваемого объекта (в %) обычно принимаются по укрупненным показателям восстановительной стоимости.

Расчет величины *физического износа* приведен в таблицах ниже (см. **Таблица 26**, **Таблица 27**).

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

К устранимому функциональному износу можно отнести необходимость устройства водяных и газовых счетчиков; модернизации сантехнического оборудования, покрытия и пр. Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ устранимый. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью оцениваемого объекта на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату определения стоимости объекта оценки без обновленных элементов.

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

У строений в составе объекта оценки на дату оценки, по мнению оценщиков, функциональный износ отсутствует.



Внешний (экономический) износ (экономическое устаревание) ($I_{Вн}$)²⁵ – это потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к объекту оценки. Приводит к недоиспользованию объекта, т.е. снижению уровня доходов, приносимых владельцу. Среди причин экономического устаревания могут быть, например, изменение ситуации на рынке, ухудшение финансовых и законодательных условий, неблагоприятное окружение, экологические условия, изменение экономического местоположения, транспортной доступности и т. д.

У строений в составе объекта оценки на дату оценки, по мнению оценщиков, функциональный износ отсутствует.

Совокупный или накопленный износ ($I_{общ}$) включает три вида износа и в общем виде определяется по формуле:

$$I_{общ} = 1 - (1 - I_{Физ}) * (1 - I_{Фун}) * (1 - I_{Вн})$$

В настоящем разделе Отчета расчетная величина общего износа строений в составе объекта оценки представлена ниже в таблицах (см. **Таблица 28**).

²⁵ Источник: <http://47news.ru/articles/73245/>



Таблица 26. РАСЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО СТРОЕНИЯ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Лот №1

Наименование		Абк Гаража, Площадь, м²: 253,2, Адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад.№ 50:11:0030203:4219)																	
Состояние строения		условно удовл.																	
Наименование	Ед. изм.	ИТОГО Объект в целом	Строительные конструкции										Обособленные работы	Инженерное оборудование					Итого: инженер. Оборуд.
			фундаменты	каркас	стены	перегородки	перекрытия и покрытие	кровли	проемы	полы	отделка	прочие		Отопление и вентиляция	Водоснабжение и канализация	Электроосвещение	Слаботочные устройства	прочие	
Уд.вес констр.эл-в	%	100,00%	8,97%	0,00%	28,00%	5,00%	9,99%	3,01%	13,00%	8,01%	13,00%	3,01%		3,22%	2,42%	1,99%	0,38%		8,01%
Поправка к уд. весу			1,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	0,00	1,00	0,00		
Уд.вес констр.эл.с попр.	%	97,20%	8,97%	0,00%	28,00%	5,00%	9,99%	3,01%	13,00%	8,01%	13,00%	3,01%		3,22%	0,00%	1,99%	0,00%		
Износ	%		40%	0%	45%	45%	45%	75%	80%	80%	85%	100%		80%	80%	65%	80%		
% износа к строению*	%	59,93%	3,59%	0,00%	12,60%	2,25%	4,50%	2,26%	10,40%	6,41%	11,05%	3,01%		2,58%	0,00%	1,29%	0,00%		
Износ строения всего:		62%																	
Наименование		Навес, м²: 70, Адрес: Московская область, Красногорский р-н, пгт. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад.№ 50:11:0020104:5102)																	
Состояние строения		условно удовл.																	
Наименование	Ед. изм.	ИТОГО Объект в целом	Строительные конструкции										Обособленные работы	Инженерное оборудование					Итого: инженер. Оборуд.
			фундаменты	каркас	стены	перегородки	перекрытия и покрытие	кровли	проемы	полы	отделка	прочие		Отопление и вентиляция	Водоснабжение и канализация	Электроосвещение	Слаботочные устройства	прочие	
Уд.вес констр.эл-в	%	100,00%	5,57%	35,77%	51,72%						6,65%					0,29%			0,29%
Поправка к уд. весу			1,000		1,000						1,000					1,000			
Уд.вес констр.эл.с попр.	%	64,23%	5,57%		51,72%						6,65%					0,29%			
Износ	%		40%		50%						90%					75%			
% износа к строению*	%	34,29%	2,23%		25,86%						5,99%					0,22%			
Износ строения всего:		53%																	
Наименование		Проходная, Площадь, м²: 31,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад.№ 50:11:0020104:1328)																	
Состояние строения		условно удовл.																	
Наименование	Ед. изм.	ИТОГО Объект в целом	Строительные конструкции										Обособленные работы	Инженерное оборудование					Итого: инженер. Оборуд.
			фундаменты	каркас	стены	перегородки	перекрытия и покрытие	кровли	проемы	полы	отделка	прочие		Отопление и вентиляция	Водоснабжение и канализация	Электроосвещение	Слаботочные устройства	прочие	
Уд.вес констр.эл-в	%	100,00%	17,00%		27,98%	4,01%	0,99%	12,00%	10,98%	7,00%	9,01%	5,98%		2,01%	1,20%	1,52%	0,32%		5,05%
Поправка к уд. весу			1,00		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00		1,00	1,00	1,00	0,00		
Уд.вес констр.эл.с попр.	%	93,70%	17,00%		27,98%	4,01%	0,99%	12,00%	10,98%	7,00%	9,01%	0,00%		2,01%	1,20%	1,52%	0,00%		
Износ	%		40%		45%	45%	45%	70%	70%	80%	80%	100%		80%	85%	70%	90%		
% износа к строению*	%	54,23%	6,80%		12,59%	1,80%	0,45%	8,40%	7,69%	5,60%	7,21%	0,00%		1,61%	1,02%	1,06%	0,00%		
Износ строения всего:		58%																	



Наименование		Склад ГСМ, Площадь, м²: 134,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2, (кад.№ 50:11:0020104:1326)																		
Состояние строения		условно удовл.																		
Наименование	Ед. изм.	ИТОГО Объект в целом	Строительные конструкции										Особострой- тельные работы	Инженерное оборудование						
			фундаменты	каркас	стены	перегородки	перекрытия и покрытие	кровли	проемы	полы	отделка	прочие		Отопле- ние и вентиляция	Водоснаб- жение и канализация	Электро- освещение	Слабо- точные устрой- ства	прочее	Итого: инженер. Оборуд.	
Уд.вес констр.эл-в	%	100,00%	14,00%		32,00%	5,00%	20,00%	9,00%	7,00%	9,00%	1,00%	1,00%					2,00%			2,00%
Поправка к уд. весу			1,00		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00					0,00			
Уд.вес констр.эл.с попр.	%	96,00%	14,00%		32,00%	5,00%	20,00%	9,00%	7,00%	9,00%	0,00%	0,00%					0,00%			
Износ	%		40%		55%	70%	45%	75%	95%	100%	100%	100%					90%			
% износа к строению*	%	58,10%	5,60%		17,60%	3,50%	9,00%	6,75%	6,65%	9,00%	0,00%	0,00%					0,00%			
Износ строения всего:		61%																		
Наименование		Хранилище 20-65, Площадь, м²: 243, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад.№ 50:11:0020104:3061)																		
Состояние строения		условно удовл.																		
Наименование	Ед. изм.	ИТОГО Объект в целом	Строительные конструкции										Особострой- тельные работы	Инженерное оборудование						
			фундаменты	каркас	стены	перегородки	перекрытия и покрытие	кровли	проемы	полы	отделка	прочие		Отопле- ние и вентиляция	Водоснаб- жение и канализация	Электро- освещение	Слабо- точные устрой- ства	прочее	Итого: инженер. Оборуд.	
Уд.вес констр.эл-в	%	100,00%	3,44%	37,22%	51,57%						7,46%						0,31%			0,31%
Поправка к уд. весу			1,00	1,00	1,00						1,00						1,00			
Уд.вес констр.эл.с попр.	%	100,00%	3,44%	37,22%	51,57%						7,46%						0,31%			
Износ	%		40%	50%	55%						85%						75%			
% износа к строению*	%	54,92%	1,38%	18,61%	28,36%						6,34%						0,23%			
Износ строения всего:		55%																		
Наименование		Центральный склад, Площадь, м²: 267.5, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3239)																		
Состояние строения		условно удовл.																		
Наименование	Ед. изм.	ИТОГО Объект в целом	Строительные конструкции										Особострой- тельные работы	Инженерное оборудование						
			фундаменты	каркас	стены	перегородки	перекрытия и покрытие	кровли	проемы	полы	отделка	прочие		Отопле- ние и вентиляция	Водоснаб- жение и канализация	Электро- освещение	Слабо- точные устрой- ства	прочее	Итого: инженер. Оборуд.	
Уд.вес констр.эл-в	%	100,00%	14,00%		32,00%	5,00%	20,00%	9,00%	7,00%	9,00%	1,00%	1,00%					2,00%			2,00%
Поправка к уд. весу			1,00		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00					1,00			
Уд.вес констр.эл.с попр.	%	98,00%	14,00%		32,00%	5,00%	20,00%	9,00%	7,00%	9,00%	0,00%	0,00%					2,00%			
Износ	%		40%		50%	65%	50%	75%	85%	90%	100%	100%					75%			
% износа к строению*	%	57,15%	5,60%		16,00%	3,25%	10,00%	6,75%	5,95%	8,10%	0,00%	0,00%					1,50%			
Износ строения всего:		58%																		



Наименование		Гараж для легковых а/м на 2 бокса, Площадь, м² 61, адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д. 2 (кад. № 50:11:0020104:3242)																	
Состояние строения		условно удовл.																	
Наименование	Ед. изм.	ИТОГО Объект в целом	Строительные конструкции										Особострой- тельные работы	Инженерное оборудование					
			фундаменты	каркас	стены	перегородки	перекрытия и покрытие	кровли	проемы	полы	отделка	прочие		Отопле- ние и вентиляция	Водоснаб- жение и канализация	Электро- освещение	Слабо- точные устрой- ства	прочее	Итого: инженер. Оборуд.
Уд.вес констр.эл-в	%	100,00%	11,15%	14,16%	19,73%	6,22%	9,76%	6,65%	4,18%	5,58%	1,18%	3,2%		7,27%	3,64%	5,45%	1,81%		18,17%
Поправка к уд. весу			1,00	0,00	1,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00		0,00	0,00	1,00	0,00		
Уд.вес констр.эл.с погр.	%	62,50%	11,15%	0,00%	19,73%	0,00%	9,76%	6,65%	4,18%	5,58%	0,00%	0,0%		0,00%	0,00%	5,45%	0,00%		
Износ	%		50,0%	0,0%	55,0%	0,0%	55,0%	75,0%	85,0%	90,0%	0,0%	0%		0,0%	0,0%	75,0%	0,0%		
% износа к строению*	%	39,44%	5,58%	0,00%	10,85%	0,00%	5,37%	4,99%	3,55%	5,02%	0,00%	0,00%		0,00%	0,00%	4,09%	0,00%		
Износ строения всего:		63%																	
Наименование		Гараж на 3 бокса, Площадь, м² 293,8, адрес: Московская область, Красногорский район, поселок Нахабино, ул. Красноармейская, д. 2 (кад. № 50:11:0020104:5606)																	
Состояние строения		условно удовл.																	
Наименование	Ед. изм.	ИТОГО Объект в целом	Строительные конструкции										Особострой- тельные работы	Инженерное оборудование					
			фундаменты	каркас	стены	перегородки	перекрытия и покрытие	кровли	проемы	полы	отделка	прочие		Отопле- ние и вентиляция	Водоснаб- жение и канализация	Электро- освещение	Слабо- точные устрой- ства	прочее	Итого: инженер. Оборуд.
Уд.вес констр.эл-в	%	100,00%	11,15%	14,16%	19,73%	6,22%	9,76%	6,65%	4,18%	5,58%	1,18%	3,2%		7,27%	3,64%	5,45%	1,81%		18,17%
Поправка к уд. весу			1,00	0,00	1,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00		0,00	0,00	1,00	0,00		
Уд.вес констр.эл.с погр.	%	62,50%	11,15%	0,00%	19,73%	0,00%	9,76%	6,65%	4,18%	5,58%	0,00%	0,00%		0,00%	0,00%	5,45%	0,00%		
Износ	%		50%	0%	55%	0%	55%	75%	85%	90%	0%	0%		0,00%	0,00%	75%	0,00%		
% износа к строению*	%	39,44%	5,58%	0,00%	10,85%	0,00%	5,37%	4,99%	3,55%	5,02%	0,00%	0,00%		0,00%	0,00%	4,09%	0,00%		
Износ строения всего:		63%																	
Наименование		Хранилище РМХ-20, Площадь, м²: 748,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3238)																	
Состояние строения		условно удовл.																	
Наименование	Ед. изм.	ИТОГО Объект в целом	Строительные конструкции										Особострой- тельные работы	Инженерное оборудование					
			фундаменты	каркас	стены	перегородки	перекрытия и покрытие	кровли	проемы	полы	отделка	прочие		Отопле- ние и вентиляция	Водоснаб- жение и канализация	Электро- освещение	Слабо- точные устрой- ства	прочее	Итого: инженер. Оборуд.
Уд.вес констр.эл-в	%	100,00%	2,62%	37,68%	52,36%					6,94%						0,40%			0,40%
Поправка к уд. весу			1,00	1,00	1,00					1,00						1,00			
Уд.вес констр.эл.с погр.	%	100,00%	2,62%	37,68%	52,36%					6,94%						0,40%			
Износ	%		45%	50%	50%					85%						75%			
% износа к строению*	%	52,40%	1,18%	18,84%	26,18%					5,90%						0,30%			
Износ строения всего:		52%																	



Наименование		Склад РМХ 20, Площадь, м²: 333,2, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп. Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3784)																									
Состояние строения		условно удовл.																									
Наименование	Ед. изм.	ИТОГО Объект в целом	Строительные конструкции									Особострой- тельные работы	Инженерное оборудование														
			фундаменты	каркас	стены	перегородки	перекрытия и покрытие	кровли	проемы	полы	отделка		прочие	Отопле- ние и вентиляция	Водоснаб- жение и канализация	Электро- освещение	Слабо- точные устрой- ства	прочее	Итого: инженер. Оборуд.								
Уд.вес констр.эл-в	%	100,00%	3,12%	37,10%	51,14%								8,28%											0,36%			
Поправка к уд. весу			1,00	1,00	1,00								1,00														
Уд.вес констр.эл.с попр.	%	100,00%	3,12%	37,10%	51,14%								8,28%														
Износ	%		40%	55%	55%								85%														
% износа к строению*	%	57,09%	1,25%	20,41%	28,13%								7,04%														
Износ строения всего:		57%																									
Наименование		Гараж, Площадь, м²: 142,8, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:5603)																									
Состояние строения		условно удовл.																									
Наименование	Ед. изм.	ИТОГО Объект в целом	Строительные конструкции									Особострой- тельные работы	Инженерное оборудование														
			фундаменты	каркас	стены	перегородки	перекрытия и покрытие	кровли	проемы	полы	отделка		прочие	Отопле- ние и вентиляция	Водоснаб- жение и канализация	Электро- освещение	Слабо- точные устрой- ства	прочее	Итого: инженер. Оборуд.								
Уд.вес констр.эл-в	%	100,00%	11,15%	14,16%	19,73%	6,22%	9,76%	6,65%	4,18%	5,58%	1,18%	3,2%															
Поправка к уд. весу			1,00	0,00	1,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00															
Уд.вес констр.эл.с попр.	%	57,05%	11,15%	0,00%	19,73%	0,00%	9,76%	6,65%	4,18%	5,58%	0,00%	0,0%															
Износ	%		50%	0%	55%	0%	55%	75%	90%	90%	0%	0%															
% износа к строению*	%	35,57%	5,58%	0,00%	10,85%	0,00%	5,37%	4,99%	3,76%	5,02%	0,00%	0,00%															
Износ строения всего:		62%																									
Наименование		Хранилище №9, Площадь, м²: 145, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0030203:4231)																									
Состояние строения		условно удовл.																									
Наименование	Ед. изм.	ИТОГО Объект в целом	Строительные конструкции									Особострой- тельные работы	Инженерное оборудование														
			фундаменты	каркас	стены	перегородки	перекрытия и покрытие	кровли	проемы	полы	отделка		прочие	Отопле- ние и вентиляция	Водоснаб- жение и канализация	Электро- освещение	Слабо- точные устрой- ства	прочее	Итого: инженер. Оборуд.								
Уд.вес констр.эл-в	%	100,00%	14,00%		32,00%	5,00%	20,00%	9,00%	7,00%	9,00%	1,00%	1,00%															
Поправка к уд. весу			1,00		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00															
Уд.вес констр.эл.с попр.	%	98,00%	14,00%		32,00%	5,00%	20,00%	9,00%	7,00%	9,00%	0,00%	0,00%															
Износ	%		40%		55%	60%	50%	70%	65%	85%	0%	0%															
% износа к строению*	%	56,20%	5,60%		17,60%	3,00%	10,00%	6,30%	4,55%	7,65%	0,00%	0,00%															
Износ строения всего:		57%																									



Наименование		Токарный цех и аккумуляторная, Площадь, м²: 70,1, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:5605)																	
Состояние строения		условно удовл.																	
Наименование	Ед. изм.	ИТОГО Объект в целом	Строительные конструкции										Особострой- тельные работы	Инженерное оборудование					
			фундаменты	каркас	стены	перегородки	перекрытия и покрытие	кровли	проемы	полы	отделка	прочие		Отопле- ние и вентиляция	Водоснаб- жение и канализация	Электро- освещение	Слабо- точные устрой- ства	прочее	Итого: инженер. Оборуд.
Уд.вес констр.эл-в	%	100,00%	18,00%		20,00%	10,00%	15,00%	6,00%	8,00%	8,00%	4,00%	2,00%		2,00%	4,00%	3,00%			9,00%
Поправка к уд. весу			1,00		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00			0,00	0,00	1,00			
Уд.вес констр.эл.с попр.	%	88,00%	18,00%		20,00%	10,00%	15,00%	6,00%	8,00%	8,00%	0,00%	0,00%		0,00%	0,00%	3,00%			
Износ	%		40%		50%	50%	50%	75%	75%	85%	0%	0%		0%	0%	75%			
% износа к строению*	%	49,25%	7,20%		10,00%	5,00%	7,50%	4,50%	6,00%	6,80%	0,00%	0,00%		0,00%	0,00%	2,25%			
Износ строения всего:		56%																	
Наименование		Деревообрабатывающий цех, Площадь, м²: 429,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:5609)																	
Состояние строения		не удовл.																	
Наименование	Ед. изм.	ИТОГО Объект в целом	Строительные конструкции										Особострой- тельные работы	Инженерное оборудование					
			фундаменты	каркас	стены	перегородки	перекрытия и покрытие	кровли	проемы	полы	отделка	прочие		Отопле- ние и вентиляция	Водоснаб- жение и канализация	Электро- освещение	Слабо- точные устрой- ства	прочее	Итого: инженер. Оборуд.
Уд.вес констр.эл-в	%	100,00%	18,00%		20,00%	10,00%	15,00%	6,00%	8,00%	8,00%	4,00%	2,00%		2,00%	4,00%	3,00%			9,00%
Поправка к уд. весу			1,00		1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00	0,00	0,00		0,00	1,00	1,00			
Уд.вес констр.эл.с попр.	%	84,00%	18,00%		20,00%	10,00%	15,00%	6,00%	0,00%	8,00%	0,00%	0,00%		0,00%	4,00%	3,00%			
Износ	%		80%		85%	95%	100%	100%	0%	100%	0%	0%		0%	100%	100%			
% износа к строению*	%	76,90%	14,40%		17,00%	9,50%	15,00%	6,00%	0,00%	8,00%	0,00%	0,00%		0,00%	4,00%	3,00%			
Износ строения всего:		92%																	
Наименование		Кислородная, Площадь, м²: 12,7, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3243)																	
Состояние строения		условно удовл.																	
Наименование	Ед. изм.	ИТОГО Объект в целом	Строительные конструкции										Особострой- тельные работы	Инженерное оборудование					
			фундаменты	каркас	стены	перегородки	перекрытия и покрытие	кровли	проемы	полы	отделка	прочие		Отопле- ние и вентиляция	Водоснаб- жение и канализация	Электро- освещение	Слабо- точные устрой- ства	прочее	Итого: инженер. Оборуд.
Уд.вес констр.эл-в	%	100,00%	15,01%		30,03%	2,99%	0,00%	15,01%	5,99%	8,00%	8,00%	5,99%		3,62%	2,68%	2,68%			8,98%
Поправка к уд. весу			1,00		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00			0,00	0,00	1,00			
Уд.вес констр.эл.с попр.	%	79,71%	15,01%		30,03%	2,99%	0,00%	15,01%	5,99%	8,00%	0,00%	0,00%		0,00%	0,00%	2,68%			
Износ	%		40%		50%	50%	45%	65%	60%	65%	0%	0%		0%	0%	65%			
% износа к строению*	%	42,81%	6,00%		15,02%	1,50%	0,00%	9,76%	3,59%	5,20%	0,00%	0,00%		0,00%	0,00%	1,74%			
Износ строения всего:		54%																	



Наименование		Заправочный пункт, Площадь, м ² : 6.2, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3785)																	
Состояние строения		не удовл.																	
Наименование	Ед. изм.	ИТОГО Объект в целом	Строительные конструкции									Особострой- тельные работы	Инженерное оборудование						
			фундаменты	каркас	стены	перегородки	перекрытия и покрытие	кровли	проемы	полы	отделка		прочие	Отопле- ние и вентиляция	Водоснаб- жение и канализация	Электро- освещение	Слабо- точные устрой- ства	прочее	Итого: инженер. Оборуд.
Уд.вес констр.эл-в	%	100,00%	15,01%		30,03%	2,99%	0,00%	15,01%	5,99%	8,00%	8,00%	5,99%		3,62%	2,68%	2,68%			8,98%
Поправка к уд. весу			1,00		1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	1,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00			
Уд.вес констр.эл.с попр.	%	71,04%	15,01%		30,03%	2,99%	0,00%	15,01%	0,00%	8,00%	0,00%	0,00%		0,00%	0,00%	0,00%			
Износ	%	50%			50%	75%	50%	85%	0%	100%	0%	0%		0%	0%	0%			
% износа к строению*	%	45,52%	7,51%		15,02%	2,24%	0,00%	12,76%	0,00%	8,00%	0,00%	0,00%		0,00%	0,00%	0,00%			
Износ строения всего:		64%																	
Наименование		Хранилище (временное сооружение), Площадь, м ² : 230, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2																	
Состояние строения		условно удовл.																	
Наименование	Ед. изм.	ИТОГО Объект в целом	Строительные конструкции									Особострой- тельные работы	Инженерное оборудование						
			фундаменты	каркас	стены	перегородки	перекрытия и покрытие	кровли	проемы	полы	отделка		прочие	Отопле- ние и вентиляция	Водоснаб- жение и канализация	Электро- освещение	Слабо- точные устрой- ства	прочее	Итого: инженер. Оборуд.
Уд.вес констр.эл-в	%	100,00%	3,86%	35,72%	52,74%						7,36%					0,32%			0,32%
Поправка к уд. весу			0,00	1,00	1,00						1,00					1,00			
Уд.вес констр.эл.с попр.	%	96,14%	0,00%	35,72%	52,74%						7,36%					0,32%			
Износ	%	0%		50%	50%						85%					75%			
% износа к строению*	%	50,73%	0,00%	17,86%	26,37%						6,26%					0,24%			
Износ строения всего:		53%																	
Наименование		Хранилище (временное сооружение), Площадь, м ² : 192, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2																	
Состояние строения		условно удовл.																	
Наименование	Ед. изм.	ИТОГО Объект в целом	Строительные конструкции									Особострой- тельные работы	Инженерное оборудование						
			фундаменты	каркас	стены	перегородки	перекрытия и покрытие	кровли	проемы	полы	отделка		прочие	Отопле- ние и вентиляция	Водоснаб- жение и канализация	Электро- освещение	Слабо- точные устрой- ства	прочее	Итого: инженер. Оборуд.
Уд.вес констр.эл-в	%	100,00%	3,86%	35,72%	52,74%						7,36%					0,32%			0,32%
Поправка к уд. весу			0,00	1,00	1,00						1,00					1,00			
Уд.вес констр.эл.с попр.	%	96,14%	0,00%	35,72%	52,74%						7,36%					0,32%			
Износ	%	0%		50%	50%						85%					75%			
% износа к строению*	%	50,73%	0,00%	17,86%	26,37%						6,26%					0,24%			
Износ строения всего:		53%																	

Источник: Данные Заказчика, Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



Таблица 27. РАСЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО СТРОЕНИЯ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Лот №2

Наименование		Административное здание, площадь, м ² : 970.7, Адрес: Московская область, Красногорский район, поселок Нахабино, ул. Железнодорожная, д. 2 (кад. № 50:11:0020104:1460)																	
Состояние строения		условно удовл.																	
Наименование	Ед. изм.	ИТОГО Объект в целом	Строительные конструкции										Особостроительные работы	Инженерное оборудование					Итого: инженер. Оборуд.
			фундаменты	каркас	стены	перегородки	перекрытия и покрытие	кровли	проемы	полы	отделка	прочие		Отопление и вентиляция	Водоснабжение и канализация	Электроосвещение	Слаботочные устройства	прочее	
Уд.вес констр.эл-в	%	100,00%	6,75%	4,48%	11,70%	4,56%	11,74%	1,78%	3,61%	6,52%	3,91%	7,74%	8,70%	15,32%	1,63%	10,27%	0,71%	0,58%	28,51%
Поправка к уд. весу			1,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	
Уд.вес констр.эл.с попр.	%	76,37%	6,75%	0,00%	11,70%	4,56%	11,74%	1,78%	1,78%	3,61%	6,52%	0,00%	0,00%	15,32%	1,63%	10,27%	0,71%	0,00%	
Износ	%		25%	0%	30%	40%	25%	50%	30%	75%	90%	0%	0%	60%	35%	60%	60%	0%	
% износа к строению*	%	36,31%	1,69%	0,00%	3,51%	1,82%	2,94%	0,89%	0,53%	2,71%	5,87%	0,00%	0,00%	9,19%	0,57%	6,16%	0,43%	0,00%	
Износ строения всего:		48%																	

Источник: Данные Заказчика, Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



Расчет итоговой величины рыночной стоимости строений в составе объекта оценки с использованием затратного подхода

В настоящем разделе Отчета расчет рыночной стоимости строений в составе объекта оценки по затратному подходу произведена *методом удельной стоимости (метод сравнительной единицы или метод укрупненных обобщенных показателей стоимости)*.

Расчеты рыночной стоимости строений в составе объекта оценки по затратному подходу проведен без учета стоимости земельных участков, в том числе пятен застройки под строениями, так как земельные участки, на которых расположены здания и сооружения в настоящем Отчете оцениваются отдельно.

Расчеты приведены без учета НДС.

Итоговая величина рыночной стоимости строений в составе объекта оценки, полученная по затратному подходу, приведена ниже в таблице (см. **Таблица 28**).

Рыночная стоимость строений в составе лота №1 на дату оценки составила 27 944 927 руб.

Рыночная стоимость здания в составе лота №2 на дату оценки составила 12 448 475 руб.

Таким образом, рыночная стоимость строений в составе объекта оценки, рассчитанная по затратному подходу, на дату оценки без учета НДС составила:

40 393 402 руб.

(Сорок млн. триста девяносто три тыс. четыреста два руб.)



**Таблица 28. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СТРОЕНИЙ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ**

№ п/п	Наименование	Восстановительная стоимость объекта в ценах на дату оценки, руб.	Прибыль застройщика, %	Восстанов. ст-ть объекта с учетом прибыли застройщика на дату оценки, руб.	Физ. износ, %	Функц. износ, %	Внешн. износ, %	Износ общий, %	Износ общий, руб.	Стоимость объекта на дату оценки без учета стоимости застр. з/у, руб.	Сзастр. Площадь застройки, кв. м	Стоимость застр. з/у, руб.	Стоимость объекта на дату оценки по ЗП без НДС, руб.
	<i>Лот №1</i>	87 096 871							59 151 944	27 944 927			27 944 927
1	Абк Гаража, Площадь, м²: 253,2, Адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад.№ 50:11:0030203:4219)	5 695 785	0%	5 695 785	62%	0%	0%	62%	3 531 387	2 164 398	167,5	0	2 164 398
2	Навес, м²: 70, Адрес: Московская область, Красногорский р-н, пгт. Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад.№ 50:11:0020104:5102)	801 620	0%	801 620	53%	0%	0%	53%	424 859	376 762	70,0	0	376 762
3	Подъездные железнодорожные пути, площадь м²: 713, Адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2, (кад.№ 50:11:0030203:4211)	10 660 060	0%	10 660 060	95%	0%	0%	95%	10 127 057	533 003	-	0	533 003
4	Проходная, Площадь, м²: 31,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад.№ 50:11:0020104:1328)	940 311	0%	940 311	58%	0%	0%	58%	545 380	394 930	47,3	0	394 930
5	Растворный узел, Площадь: 107,3 кв.м., Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад.№ 50:11:0020104:1327)	5 701 983	0%	5 701 983	95%	0%	0%	95%	5 416 884	285 099	128,5	0	285 099
6	Склад ГСМ, Площадь, м²: 134,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2, (кад.№ 50:11:0020104:1326)	1 526 939	0%	1 526 939	61%	0%	0%	61%	931 433	595 506	153,9	0	595 506
7	Хранилище 20-65, Площадь, м²: 243, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад.№ 50:11:0020104:3061)	4 051 607	0%	4 051 607	55%	0%	0%	55%	2 228 384	1 823 223	248,5	0	1 823 223
8	Центральный склад, Площадь, м²: 267,5, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3239)	3 540 712	0%	3 540 712	58%	0%	0%	58%	2 053 613	1 487 099	300,4	0	1 487 099
9	Гараж для легковых а/м на 2 бокса, Площадь, м² 61, адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д. 2 (кад. № 50:11:0020104:3242)	2 140 888	0%	2 140 888	63%	0%	0%	63%	1 348 759	792 129	77,6	0	792 129
10	Гараж на 3 бокса, Площадь, м² 293,8, адрес: Московская область, Красногорский район, поселок Нахабино, ул. Красноармейская, д. 2 (кад. № 50:11:0020104:5606)	11 750 335	0%	11 750 335	63%	0%	0%	63%	7 402 711	4 347 624	344,1	0	4 347 624
11	Хранилище РМХ-20, Площадь, м²: 748,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3238)	10 053 669	0%	10 053 669	52%	0%	0%	52%	5 227 908	4 825 761	756,0	0	4 825 761
12	Склад РМХ 20, Площадь, м²: 333,2, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп. Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3784)	5 505 736	0%	5 505 736	57%	0%	0%	57%	3 138 270	2 367 467	0,0	0	2 367 467
13	Гараж, Площадь, м²: 142,8, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:5603)	6 464 072	0%	6 464 072	62%	0%	0%	62%	4 007 725	2 456 348	169,0	0	2 456 348
14	Хранилище №9, Площадь, м²: 145, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад.	2 136 324	0%	2 136 324	57%	0%	0%	57%	1 217 705	918 619	176,7	0	918 619



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

№ п/п	Наименование	Восстановительная стоимость объекта в ценах на дату оценки, руб.	Прибыль застройщика, %	Восстанов. ст-ть объекта с учетом прибыли застройщика на дату оценки, руб.	Физ. износ, %	Функц. износ, %	Внешн. износ, %	Износ общий, %	Износ общий, руб.	Стоимость объекта на дату оценки без учета стоимости застр. з/у, руб.	З/астр. Площадь застройки, кв. м	Стоимость застр. з/у, руб.	Стоимость объекта на дату оценки по ЗП без НДС, руб.
	№ 50:11:0030203:4231)												
15	Токарный цех и аккумуляторная, Площадь, м ² : 70,1, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:5605)	1 340 352	0%	1 340 352	56%	0%	0%	56%	750 597	589 755	88,0	0	589 755
16	Деревообрабатывающий цех, Площадь, м ² : 429,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:5609)	7 560 406	0%	7 560 406	92%	0%	0%	92%	6 955 574	604 833	456,0	0	604 833
17	Кислородная, Площадь, м ² : 12,7, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3243)	272 064	0%	272 064	54%	0%	0%	54%	146 915	125 150	18,0	0	125 150
18	Заправочный пункт, Площадь, м ² : 6,2, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3785)	101 462	0%	101 462	64%	0%	0%	64%	64 936	36 526	11,7	0	36 526
19	Хранилище (временное сооружение), Площадь, м ² : 230, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2	3 734 799	0%	3 734 799	53%	0%	0%	53%	1 979 444	1 755 356	0,0	0	1 755 356
20	Хранилище (временное сооружение), Площадь, м ² : 192, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2	3 117 745	0%	3 117 745	53%	0%	0%	53%	1 652 405	1 465 340	0,0	0	1 465 340
	Лот №2	23 939 376		23 939 376					11 490 900	12 448 475			12 448 475
21	Административное здание, площадь, м ² : 970,7, Адрес: Московская область, Красногорский район, поселок Нахабино, ул. Железнодорожная, д. 2 (кад. № 50:11:0020104:1460)	23 939 376	0%	23 939 376	48%	0%	0%	48%	11 490 900	12 448 475	413,6	0	12 448 475
ИТОГО:		111 036 246		111 036 246					70 642 844	40 393 402			40 393 402

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



Определение рыночной стоимости строений в составе объекта оценки с использованием сравнительного подхода

Подход к оценке с точки зрения сравнительного анализа (рыночный подход) основывается на принципе замещения, который имеет в своей основе предположение, что за выставленный на рынке объект или услугу благоразумный покупатель заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект или услугу.

Условия применения сравнительного подхода требуют наличия развитого рынка недвижимости, относящегося к тому же сектору, что и оцениваемый объект.

Алгоритм расчетов и описание методики, применяемой для расчетов

Для определения рыночной стоимости строений в составе объекта оценки, применялся *метод сравнения продаж* сравнительного подхода.

Рыночная стоимость объекта оценки определяется исходя из наиболее эффективного использования.

Методология применения метода сравнения продаж

Метод сравнения продаж используется для оценки занятых строениями и сооружениями (застроенных) земельных участков и свободных от застройки (незастроенных) земельных участков.

Условие применения метода сравнения продаж – наличие достаточного количества достоверной информации о ценах сделок или о ценах предложения (спроса) с объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж заключается в сборе данных о реальных ценах продажи или ценах предложения²⁶ (спроса) на объекты, аналогичные оцениваемому объекту, корректировке цен на объекты-аналоги по всем ценообразующим параметрам, нивелирующим их отличия от объекта оценки, и расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов.

Основное достоинство данного метода заключается в достоверности конечного результата, обусловленного использованием рыночных данных, учитывающих ситуацию на рынке недвижимости.

Недостаток метода сравнения продаж заключается в том, что он дает неудовлетворительные результаты: в условиях высоких темпов инфляции; при резких изменениях экономических условий; при недостатке данных о рыночных продажах аналогичных объектов или их низкой достоверности, что характерно для пассивных рынков недвижимости.

²⁶ При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками в соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р и от 10.04.2003 № 1102-р допускается использование цен предложений (спроса).



Алгоритм метода сравнения продаж

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий.

1. Формирование базы данных о реальных ценах продажи или ценах предложения (спроса) по объектам недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости, информация по которым проверена и достоверна.
2. Изучение рынка, выделение сегмента, к которому относится оцениваемый объект.
3. Выбор основных ценообразующих факторов стоимости объектов недвижимости.
4. Отбор 3-5 объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.
5. Определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта по каждому из выбранных факторов стоимости.
6. Определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
7. Корректировка цен объектов-аналогов по всем ценообразующим факторам, сглаживающая их отличия от объекта оценки.
8. Обоснование и расчет стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов.

Основными ценообразующими факторами для корректировки цен аналогов оцениваемого объекта недвижимости обычно являются:

- *имущественные права*: право собственности, право аренды и др. (учитывается разница в наборе прав, передаваемых в сделке);
- *условия финансирования*: форма оплаты (безналичный расчет, наличные деньги, векселя, взаимозачеты и т.п.), использование при покупке кредитных ресурсов (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств и т.п.), рассрочка платежей и т.п.;
- *условия продажи (совершения сделки)*: продажа на открытом рынке – публичная оферта, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п. (т.е. выявляются типичные / нетипичные условия сделки, нарушение сроков экспозиции);
- *характер пользования (вид использования)*: вид разрешенного использования, правовые и градостроительные ограничения по виду использования, права иных лиц (при выборе аналогов объекта оценки следует исключать из рассмотрения те, использование которых не совпадает с использованием оцениваемого объекта);
- *рыночные условия (время)*: учитывается изменение рыночных условий с течением времени, прошедшего с даты заключения сделки с аналогом (даты размещения предложения о продаже) до даты проведения оценки;
- *местоположение и окружение*: месторасположение, типичное окружение, плотность застройки (при анализе месторасположения следует учитывать



расположение относительно наиболее привлекательных районов, принимать во внимание фактор транспортной доступности);

- *физические характеристики*: размер (поправка на масштаб), доступная инфраструктура, инженерное обеспечение, транспортная доступность и удобство подъезда, рекреационная ценность территории (параметры экологического состояния территории), и др. качественные характеристики.

Для определения рыночной стоимости строений в составе лота № 1 объекта оценки в настоящем разделе Отчета был использован *модифицированный метод сравнения продаж* сравнительного подхода.

Для определения рыночной стоимости здания в составе лота № 2 объекта оценки в настоящем разделе Отчета был использован классический *метод сравнения продаж* сравнительного подхода.

Расчет рыночной стоимости строений в составе объекта оценки с использованием сравнительного подхода

В настоящем разделе производится расчет рыночной стоимости строений в составе объекта оценки по сравнительному подходу.

Для определения рыночной стоимости типичных строений в составе лота №1 объекта оценки в настоящем Отчете применен модифицированный *метод прямого сравнения* сравнительного подхода.

Суть модифицированного метода заключается в том, что в нем на основе прямого сравнения с аналогами вначале производится расчет удельного показателя стоимости общей площади строений в составе объекта оценки. Далее, путем умножения рыночной стоимости удельного показателя на площадь конкретного объекта, производится расчёт рыночной стоимости каждого из строений в составе объекта оценки. Такой подход применим в случае имущественных комплексов специализированной недвижимости, когда на рынке отсутствует ценовая информация о продажах отдельных объектов недвижимости, и вместе с тем имеются данные о ценах продажи (предложения) комплексов зданий целиком (например, к продаже предлагаются производственные базы, складские комплексы и т.п. с земельным участком).

В открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) отсутствует достоверная и достаточная информация о продаже (о предложениях по купле-продаже) прямых сопоставимых аналогов, объектов оценки. В то же время в открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) присутствует достоверная и достаточная информация о продаже (о предложениях по купле-продаже) производственных комплексов либо части производственных комплексов, что позволяет применить сравнительный подход для расчета рыночной стоимости строений в составе объекта оценки.



В состав производственных комплексов, предлагаемых к продаже, как правило, входят следующие объекты недвижимости, административно-бытовые, складские, производственные здания и/или помещения, вспомогательные объекты: КПП, проходные, весовые, котельные, трансформаторные, водораспределительные сооружения, гаражи для грузового и спец. транспорта, открытые площадки для хранения грузов и стоянки автотранспорта, земельный участок (участки) и т.п. Цены предложения на предлагаемые к продаже производственные комплексы, как правило, указываются в расчете 1 кв. м общей площади недвижимости, вне зависимости от составных частей комплекса, в том числе без выделения стоимости земельного участка. Таким образом, удельный показатель стоимости 1 кв. м производственных комплексов может быть использован в качестве базы расчета рыночной стоимости оцениваемых строений.

Исследование рынка коммерческой недвижимости пос. Нахабино Московской обл. в сегменте производственно-складской недвижимости (производственных, производственно-складских комплексов и/или их частей) позволило собрать действующие на дату проведения оценки данные о ценах предложений по продаже прав собственности на аналогичные объекты. Объявления с ценами предложения на объекты-аналоги представлены в Приложении.

Уровень цен на сопоставимые объекты производственно-складской недвижимости существенно колеблется в зависимости от месторасположения, классности, степени оснащенности (оборудованности), транспортной доступности, развитости инфраструктуры, а также других качественных и количественных характеристик.

При выборе аналогов оценщиками были проанализированы материалы информационных агентств, а также базы данных агентств недвижимости г. Москвы и Московской обл., а также другая информация сети Интернет: <https://onrealt.ru/>, <https://move.ru/>, <http://www.apex-realty.ru/>, <http://msk.afy.ru/>, <http://www.arendator.ru/>, <http://www.domofond.ru/>, <http://osz-agent.ru/>, <http://www.avito.ru/>, <http://moskva.naydidom.com/>, <http://www.rosrealt.ru/>, <http://www.classifieds24.ru/>, <http://www.realtymag.ru/>, <http://zдание.info/>, <http://www.irn.ru/>, <http://investkap.ru/> и т.д.

Чтобы повысить достоверность результатов применяемого метода оценки, в качестве сопоставимых аналогов выбирались объекты производственно-складской недвижимости, расположенные в промышленных зонах поселка, имеющие хорошую транспортную доступность и расположенные в пределах пос. Нахабино. То есть аналоги подбирались по наиболее близким факторам, таким как назначение, оснащенность (оборудованность), наличие необходимых коммуникаций и энерго-ресурсных мощностей, транспортная доступность, инфраструктура, и иные характеристики, обеспечивающие объектам-аналогам необходимый уровень сопоставимости с объектом оценки.

Для определения рыночной стоимости административного отдельно стоящего здания в составе лота №2 объекта оценки в настоящем Отчете применен классический *метод прямого сравнения* сравнительного подхода. Методология применения и алгоритм метода описаны выше.



Исследование рынка коммерческой недвижимости пос. Нахабино Московской обл. в сегменте офисной недвижимости и отдельно стоящих зданий свободного назначения позволило собрать действующие на дату проведения оценки данные о ценах предложений по продаже прав собственности на аналогичные объекты. Объявления с ценами предложения на объекты-аналоги также представлены в Приложении.

Уровень цен на сопоставимые объекты офисной недвижимости существенно колеблется в зависимости от месторасположения, классности, степени оснащенности (оборудованности), транспортной доступности, развитости инфраструктуры, а также других качественных и количественных характеристик.

При выборе аналогов оценщиками были проанализированы материалы информационных агентств, а также базы данных агентств недвижимости г. Москвы и Московской обл., а также другая информация сети Интернет: <https://onrealt.ru/>, <https://move.ru/>, <http://www.apex-realty.ru/>, <http://msk.afy.ru/>, <http://www.arendator.ru/>, <http://www.domofond.ru/>, <http://osz-agent.ru/>, <http://www.avito.ru/>, <http://moskva.naydidom.com/>, <http://www.rosrealt.ru/>, <http://www.classifieds24.ru/>, <http://www.realtymag.ru/>, <http://zдание.info/>, <http://www.irn.ru/>, <http://investkap.ru/> и т.д.

Чтобы повысить достоверность результатов применяемого метода оценки, в качестве сопоставимых аналогов выбирались объекты офисной недвижимости и отдельно стоящие здания свободного назначения, которые могут быть использованы под административные и другие общественные сферы, расположенные в близости к промышленным зонам поселка или в непосредственной близости от оцениваемого здания, имеющие хорошую транспортную доступность и расположенные в пределах пос. Нахабино. То есть аналоги подбирались по наиболее близким факторам, таким как назначение, оснащенность (оборудованность), наличие необходимых коммуникаций, транспортная доступность, инфраструктура, и иные характеристики, обеспечивающие объектам-аналогам необходимый уровень сопоставимости с объектом оценки.

При отсутствии достоверной информации о ценах сделок допускается использование цен предложений (спроса).

В результате были отобраны пять наиболее сопоставимых объектов-аналогов для оценки лота № 1 в сегменте производственных комплексов и четыре объекта-аналога для административного здания в составе лота №2, с учетом правового статуса, функционального назначения, качественных и количественных характеристик оцениваемых в настоящем разделе строений. Вторичные выборки объявлений с предложениями о купле-продаже объектов-аналогов представлены в таблицах ниже (см. **Таблица 29**).



Таблица 29. ВТОРИЧНАЯ ВЫБОРКА ОБЪЯВЛЕНИЙ С ПРЕДЛОЖЕНИЯМИ О КУПЛЕ-ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ СТРОЕНИЙ В СОСТАВЕ ЛОТА № 1 (ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИЕ КОМПЛЕКСЫ)

№	Наименование (текущее или предлагаемое использование)	Общ. площадь строений в составе комплекса	ед. измер.	Вид права	Площадь з.у, в составе комплекса кв.м	Цена всего, руб.	Цена за 1 кв.м общей площади строений, руб.	Адрес местонахождения	Текст объявления о продаже	Источник информации
1	Производственный комплекс (фарфоровая фабрика)	1167	кв. м	собств.	3 900	53 000 000	45 416	Московская область, Нахабино, ул. Победы 3	Продаётся помещение свободного назначения(действующая фарфоровая фабрика-общей площадью-1167 кв.м) вместе с огороженным участком земли(39 соток,разрешённое использование-для размещения производственной базы).Электричество-50 кВт, с возможностью увеличения).водоснабжение,канализация.Объект расположен в пос.Нахабино,в 300 м от Волоколамского шоссе.Всю документацию пришло по запросу.Цена:53 млн.рублей.Торг.Оперативный показ.Олег.СМОТРИ ФОТО	https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-proizvodstvo/15103695
2	Производственный комплекс (Производственно-строительная база)	3000	кв. м	собств.	14 960	120 000 000	40 000	пос Нахабино, ул. Володарского	Код объекта:6953 Продаётся производственно-строительная база с капитальными строениями, Московская область, Красногорский район, рабочий посёлок Нахабино, 1-й проезд Володарского, 20 км от МКАД по Волоколамскому шоссе. База расположена на земельном участке площадью 14.960 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под иными объектами специального назначения. На территории установлены и введены в эксплуатацию следующие здания и сооружения: 1.Проходная: 15,7 кв.м.; 2.Административное здание: 2-х этажное (+подвал) - 397,2 кв.м., состояние хорошее, сделан косметический ремонт, на первом этаже установлены окна ПВХ; 3.Склад готовой продукции: 111,5 кв.м.; 4.Склад: 1238,6 кв.м.; 5.Столярный цех и котельная: 1237,2 кв.м. Коммуникации: 1.Электроснабжение: 280 кВт (автономная трансформаторная подстанция); 2.Газоснабжение – центральное; 3.Водоснабжение – центральное; 4.Водоотведение – локальная канализация; 5.Телефонизация – одна городская линия (есть техническая возможность увеличения номеров). Территория огорожена, въезд через КПП. Отличный объект для инвестиций и организации арендного бизнеса или производства. Площадь участка позволяет возводить новые объекты. Продажа от собственника.	https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-proizvodstvo/9199450
3	Производственный комплекс (Производственно-складской комплекс)	3650	кв. м	собств.	12 800	110 000 000	30 137	посёлок Нахабино, Красноармейская улица, 49А	Действует как арендный бизнес.Чистый операционный доход - 24 млн. руб в год. Срок окупаемости 6,5 лет.Объект представляет собой производственно-складской комплекс, общей площадью 3650,1 м2, в том числе:Два производственных корпуса площадью 2404,9 м2Административное здание площадью 271,9 м2складские помещения площадью 613,6 м2Здания и сооружения для организации торговли и бытового обслуживания площадью 209,7 м2Выделенная электрическая мощность 500 кВт.Подстанция на территории. Вода, канализация, тепло от городских сетей. Территория огорожена и охраняется. Земельный участок 1,28 Га в собственности.	https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-proizvodstvo/7698331
4	Производственный комплекс (База ОГМ)	1203,5	кв. м	собств.	7 100	41 490 000	34 474	посёлок Нахабино, Новая улица, 17	ВЫГОДНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ СОБСТВЕННИКА!!!!Продаётся производственная база с капитальными строениями, общей площадью земельного участка 7100 кв.м. в самом центре Нахабино, напротив Памятника воинам-сапёрам.Подведены централизованные коммуникации . Территория уложена дорожными плитами и огорожена ЖБ забором. Имеется свое КПП, с выездом на ул. Новая и ул. Инженерная. Объект находится под круглосуточной охраной, установлена система видеонаблюдения.Расположена на первой линии, удачное месторасположение, отличная транспортная развязка. Непосредственная близость ЖК и торговых центров.Объект состоит из:Земельного участка 0,71 гаЗдание контрольно-пропускной пункт – 15,1 кв.м., Административное здание-управление участка механизации (База ОГМ) 2 этажное – 687,4 кв.м.,состояние хорошее,	https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-proizvodstvo/6306839



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

№	Наименование (текущее или предлагаемое использование)	Общ. площадь строений в составе комплекса	ед. измер.	Вид права	Площадь з.у, в составе комплекса кв.м	Цена всего, руб.	Цена за 1 кв.м общей площади строений, руб.	Адрес местонахождения	Текст объявления о продаже	Источник информации
									установлены пластиковые окна, сделан косметический ремонт. Здание сварочный цех – 47,8 кв.м., Сооружение склад из профнастила – 40 кв.м., Здание пункт технического обслуживания и ремонта – 326,2 кв.м. Сооружение навес из круглых труб, крыша из профиля – 72 кв.м. Сооружение из пеноблоков – 15 кв.м. Объект недвижимости оформлен, документы получены. Продажа от собственника!!!! Хороший объект для инвестиций, и организации арендного бизнеса. Площадь участка позволяет возводить новые объекты. Просмотр объекта в любое удобное для Вас время. Разумный торг при осмотре, все предложения обсуждаются.	
5	Свободное назначение (Административно-производственный комплекс)	1895		собств.	5 000	65 000 000	34 301	посёлок Нахабино, Вокзальная улица, 25	Вашему вниманию предлагается Административно-производственный комплекс, общей площадью 1895 кв.м., на участке 0,5 га, расположенный в черте пгт. Нахабино (Московская область, Красногорский район, пгт. Нахабино, ул. Вокзальная,). Участок имеет отличную транспортную доступность 15 км. от МКАД по Волоколамскому шоссе и 25 км. по Новорижскому шоссе. При этом комплекс расположен в черте крупного населенного пункта (пгт. Нахабино - численность 50 тыс. человек), позволяющего частично или полностью привлечь трудовые ресурсы из числа местного населения. В шаговой доступности находится ж/д Станция "Нахабино" (Рижское напр.), благодаря чему можно восполнить квалифицированный кадровый состав сотрудниками из Москвы (время в пути от метро "Тушинская" составляет порядка 20 минут.	https://onrealt.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-pomeshchenie-svobodnogo-naznacheniya/9461621

Источник: База данных ООО «Авиа Бизнес Консалт»

**Таблица 30. Вторичная выборка объявлений с предложениями о купле-продаже объектов-аналогов здания в составе ЛОТА № 2 (Отдельно стоящие офисные здания и здания свободного назначения)**

№	Наименование (текущее или предлагаемое использование)	Общ. площадь строения	ед. измер.	Вид права	Площадь з.у, в составе комплекса кв.м	Цена всего, руб.	Цена за 1 кв.м общей площади строений, руб.	Адрес местонахождения	Текст объявления о продаже	Источник информации
1	Свободное назначение (База отдыха)	729,3	кв.м	собств.	2 420	50 000 000	68 559	посёлок Нахабино, улица Ленина, 11	Продаётся база отдыха 729.3 кв. м, Волоколамское шоссе. 17 км от МКАД. Отдельное строение. Этажей в здании - 2. Хорошая типовая отделка. Площадь земельного участка - 2420 кв. м. Стоимость продажи: 50 000 000 руб., вкл. НДС	https://onrealt.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-pomeshchenie-svobodnogo-naznacheniya/16760792
2	Свободное назначение (Отдельно стоящее здание. торговое)	705	кв.м	собств.	н/д	46 000 000	65 248	посёлок Нахабино, Дачная улица, 1	Продажа арендного бизнеса. Отдельно стоящее двухэтажное здание. 3/у в собственности. Находится на въезде в коттеджные поселки. Центральные коммуникации. Арендаторы: 1-й этаж (390 кв.м.) - супермаркет "Верный", МАП - 350 000 руб. (ДДА на 7 лет от 2017 года), 2-й этаж - салон красоты, студия маникюра и пункт выдачи покупок "Wildberries", МАП 2 этажа - 220 000 руб. (краткосрочные договора аренды). Имеется свободная площадь 50 кв.м. на 2-м этаже.	https://onrealt.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-pomeshchenie-svobodnogo-naznacheniya/12677049
3	Свободное назначение (Отдельно стоящее здание. новое)	2000	кв.м	собств.	2172	75 000 000	37 500	посёлок Нахабино, улица Панфилова	Продаётся 2-х этажное отдельно стоящее здание свободного назначения(2000 кв.м) вместе открытой площадкой(2172 кв.м).Высота потолка 1-го этажа-4 м,2-го этажа-3м,2-е ворот..Электричество 500 квт.,освещение,холодная вода из городской системы,горячая из собственной котельной, отопление газовое (собственная котельная),канализация центральная городская,забор воды неограничен.котельное оборудование производства Германии.Здание с территорией примыкает к автотрассе.На данный момент производится асфальтирование территории и установка забора.Цена объекта:75 млн. рублей.Торг.Возможно взять в аренду с последующим выкупом..Документы вышлю по запросу.Оперативный показ.Олег. СМОТРИ ФОТО	https://onrealt.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-pomeshchenie-svobodnogo-naznacheniya/7808962
4	Свободное назначение (Отдельно стоящее здание. Учебный центр Нахабино)	7300	кв.м	собств.	62500	409 496 776	56 095	посёлок Нахабино, ул. Совпартшкола.	Продаются здания общей площадью 7 300 кв.м, и земельный участок 625 соток. Московская область, Красногорский р-н, р.п. Нахабино, ул. Совпартшкола.	https://onrealt.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-pomeshchenie-svobodnogo-naznacheniya/6772974

Источник: База данных ООО «Авиа Бизнес Консалт»



В качестве единицы сравнения для оценки строений в составе обоих лотов использовалась цена 1 кв. м общей площади.

Совокупные выборки по купле-продаже объектов-аналогов были проанализированы на наличие допустимых отклонений от средневзвешенного и удовлетворение условиям однородности и нормального распределения.

В настоящем Отчете земельные участки в составе объекта оценки оцениваются отдельно, то есть оценка строений осуществляется без учета стоимости земельных участков, в том числе «пятен» застройки под ними.

При этом в состав имущественных комплексов, выбранных в качестве объектов-аналогов для лота №1, входит стоимость земельных участков.

Объекты-аналоги здания в составе лота №2 также являются отдельно стоящими зданиями с земельным участком.

Учитывая сказанное, цены предложения объектов-аналогов были скорректированы на стоимость входящих с их состав земельных участков.

Расчет доли стоимости, приходящейся на земельный участок в общей стоимости объектов аналогов определялась на основе данных статистики, представленных на портале [Statrielt](http://statrielt.ru), основанных на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе. Значения корректировки на долю стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости по состоянию на 01.07.2019 г. имеют следующие значения (см. **Таблица 31**).

Таблица 31 РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ЗНАЧЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК НА ДОЛЮ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ
В СТОИМОСТИ КОМПЛЕКСА НЕДВИЖИМОСТИ

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,11	0,23	0,17
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях , в том числе с пересеченной местностью	0,14	0,39	0,25
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,22	0,16

Источник: Портал [Statrielt](http://statrielt.ru) (<http://statrielt.ru>), аналитические данные «Коэффициент (корректировка) на долю стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости» по данным на 01.07.2019 года»

Для всех объектов-аналогов строений в составе лота №1, как единого производственного комплекса (складских и производственных зданий и комплексов с вспомогательными строениями и сооружениями, расположенных на земельных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями), значение поправки на долю стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости находится в диапазоне от 0,08 до 0,22, среднее значение – 0,16.

Для всех объектов-аналогов лота №1 в настоящем отчете применена поправка на долю стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости в размере 016, на уровне среднего значения диапазона поправок.

Для всех объектов-аналогов здания в составе лота №2 (торговые, офисные,



автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями), значение поправки на долю стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости (ОСЗ на земельном участке) находится в диапазоне от 0,11 до 0,23, среднее значение – 0,17.

Для всех объектов-аналогов лота №2 в настоящем отчете применена поправка на долю стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости в размере 017, на уровне среднего значения диапазона поправок.

Таким образом, цены предложения стоимости 1 кв. м площади объектов-аналогов, принятые оценщиками для дальнейшего расчета рыночной стоимости удельного показателя стоимости 1 кв. м, как производственно-складской недвижимости (лот №1), так и отдельно стоящего административного здания (лот №2), рассчитаны без учета стоимости земельных участков в составе общей стоимости объектов-аналогов.

Расчеты цен предложения объектов-аналогов, скорректированных на величину поправки на долю стоимости земельного участка в общей стоимости объектов-аналогов, представлены в таблицах ниже (см. **Таблица 32** и **Таблица 33**).



Таблица 32. РАСЧЕТ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ СКОРРЕКТИРОВАННОЙ НА ВЕЛИЧИНУ ПОПРАВКИ НА ДОЛЮ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ОБЩЕЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА-АНАЛОГА (ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИЕ КОМПЛЕКСЫ)

№	Показатель/ Объект	Формула	Ед. изм.	Сопоставимый объект 1	Сопоставимый объект 2	Сопоставимый объект 3	Сопоставимый объект 4	Сопоставимый объект 5
				A1	A2	A3	A4	A5
1	Общая площадь объекта-аналога		кв.м	1 167	3 000	3 650	1 204	1 895
2	Общая площадь земельного участка в составе объекта-аналога		кв.м	3 900	14 960	12 800	7 100	5 000
3	Цена продажи/ предложения с учетом НДС		руб.	53 000 000	120 000 000	110 000 000	41 490 000	65 000 000
4	Поправки на долю стоимости земельного участка в общей стоимости объекта-аналога			0,16	0,16	0,16	0,16	0,16
5	Стоимость земельного участка	стр. 3*стр.4	руб	8 480 000	19 200 000	17 600 000	6 638 400	10 400 000
6	Цена продажи/ предложения без учета стоимости земельного участка с учетом НДС	стр.3 – стр.5	руб.	8 480 000	19 200 000	17 600 000	6 638 400	10 400 000
7	Цена продажи/ предложения без учета стоимости земельного участка с учетом НДС	стр. 6/ стр.1	руб./кв.м	38 149	33 600	25 315	28 959	28 813
7	Цена продажи/ предложения без учета стоимости земельного участка и без учета НДС (20%)	стр. 6/ 1,2	руб.	37 100 000	84 000 000	77 000 000	29 043 000	45 500 000
8	Цена продажи/ предложения без учета стоимости земельного участка и без учета НДС (20%)	стр. 7/ стр.1	руб./кв.м	31 791	28 000	21 096	24 132	24 011

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



Таблица 33. РАСЧЕТ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ СКОРРЕКТИРОВАННОЙ НА ВЕЛИЧИНУ ПОПРАВКИ НА ДОЛЮ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ОБЩЕЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА-АНАЛОГА (ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИЕ АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ И ЗДАНИЯ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ)

№	Показатель/ Объект	Формула	Ед. изм.	Сопоставимый объект 1	Сопоставимый объект 2	Сопоставимый объект 3	Сопоставимый объект 4
				А1	А2	А3	А4
1	Общая площадь объекта-аналога		кв.м	729	705	2 000	7 300
2	Общая площадь земельного участка в составе объекта-аналога		кв.м	2 420	-	2 172	62 500
3	Цена продажи/ предложения с учетом НДС		руб.	50 000 000	46 000 000	75 000 000	409 496 776
4	Поправки на долю стоимости земельного участка в общей стоимости объекта-аналога			0,17	0,17	0,17	0,17
5	Стоимость земельного участка	стр. 3*стр.4	руб	8 500 000	7 820 000	12 750 000	69 614 452
6	Цена продажи/ предложения без учета стоимости земельного участка с учетом НДС	стр.3 – стр.5	руб.	41 500 000	38 180 000	62 250 000	339 882 324
7	Цена продажи/ предложения без учета стоимости земельного участка с учетом НДС	стр. 6/ стр.1	руб./кв.м	56 904	54 156	31 125	46 559
7	Цена продажи/ предложения без учета стоимости земельного участка и без учета НДС (20%)	стр. 6/ 1,2	руб.	34 583 333	31 816 667	51 875 000	283 235 270
8	Цена продажи/ предложения без учета стоимости земельного участка и без учета НДС (20%)	стр. 7/ стр.1	руб./кв.м	47 420	45 130	25 938	38 799

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



Далее проведены корректировки стоимости по следующим параметрам:

- НДС в составе цены;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия сделки (дисконт/скидка на торг);
- Дата продажи/ публикации предложения о продаже;
- Поправка на инженерные коммуникации;
- Местоположение;
- Транспортная доступность;
- Состояние объекта (физический износ);
- Поправка на масштаб.

Обоснование введения корректировок

(Производственно-складские комплексы)

НДС в составе цены. Поскольку цены предложения объектов-аналогов включают НДС, для данного всех объектов-аналогов цена предложения были скорректированы на величину НДС (20%).

Условия финансирования. Поскольку условия продажи и схема финансирования, как правило, определяются в ходе переговоров с потенциальным покупателем непосредственно перед подписанием договора купли-продажи, то оценщики принимают условия на уровне среднерыночных. Таким образом, корректировка на данный фактор не проводилась.

Условия продажи (совершения сделки). Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку аналоги были выставлены на продажу в одинаковых условиях открытого рынка.

Условия сделки (дисконт/скидка на торг). Заявленные цены продаж могут значительно отличаться от действительных, достигнутых в результате переговоров. Приведенная информация представляет собой заявленные цены предложения объектов.

По данным статистики, представленным на портале [Statrielt](http://statrielt.ru), основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе. Значения скидок на торг для различных категорий недвижимости (зданий и помещений) по состоянию на 01.07.2019 г. имеют следующие значения (см. **Таблица 34**)²⁷.

²⁷ Источник: Интернет портал [Statrielt](http://statrielt.ru) (<http://statrielt.ru/>)

**Таблица 34 РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ЗНАЧЕНИЯ СКИДКИ НА ТОРГ**

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,98	0,95
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,94	0,89
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,73	0,91	0,84
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,75	0,92	0,85
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,92	0,87

Источник: Портал [Starielt](http://starielt.ru) (<http://starielt.ru>), аналитические данные «Коэффициент Скидки на торг - отношение цен сделок к ценам предложений по видам объектов по данным на 01.07.2019 года»

Корректировка на торг при продаже комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке согласно данным, приведенным в таблице выше, находится в диапазоне 8%-20%, среднее значение составляет 13%.

В расчетах для всех аналогов введена понижающая корректировка на скидку с цены предложения (торг) в размере 13% – на уровне среднего значения диапазона значений корректировки.

Рыночные условия (время – дата продажи/публикации предложения о продаже). С помощью данной корректировки учитываются изменения рыночных условий с течением времени, прошедшего с момента заключения сделки с аналогом (или даты размещения предложения о продаже) до даты проведения оценки.

Все объекты-аналоги выставлены на продажу в настоящее время, ценовая информация об аналогах актуальна на дату проведения оценки. Таким образом, корректировка по данному фактору не проводилась.

Поправка на инженерные коммуникации. Все объекты-аналоги – это действующие производственные имущественные комплексы, как и объект оценки, полностью обеспеченные инженерными коммуникациями, для всех аналогов поправка не применялась.

Местоположение. Все объекты-аналоги, как и объект оценки, расположены в черте производственных зон пос. Нахабино, имеют хорошую транспортную доступность, развитую инфраструктуру в окружении, что и объект оценки. По данному фактору поправка не применялась.

Транспортная доступность. Как и объект оценки, все объекты-аналоги имеют хорошую транспортную доступность. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Поправка на износ /состояние объекта. В результате визуального осмотра строений в составе объекта оценки было установлено, что оцениваемые здания в целом находятся в условно-удовлетворительном состоянии.

Все объекты-аналоги – функционирующие производственные имущественные комплексы, очевидно, что каждый из них обладает в определенной степени физическим износом, однако, как следует из объявлений о предложениях их к продаже, состояние



большей части аналогов отличается от состояния строений в составе объекта оценки. То есть требуется внесения корректировок для приведения состояния объектов-аналогов к состоянию оцениваемого имущества.

По данным статистики, представленным на портале [Statrielt](http://statrielt.ru), основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе, значения поправок (корректировок) на износ /состояние объекта по состоянию на 01.07.2019 г. имеют следующие значения (см. **Таблица 35**)²⁸.

ТАБЛИЦА 35 РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ЗНАЧЕНИЯ ПОПРАВОК НА ИЗНОС /СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,88	0,96	0,92
Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,61	0,88	0,73
Условно-удовлетворительное	Малопродное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,28	0,46	0,36

Источник: Портал [Statrielt](http://statrielt.ru) (<http://statrielt.ru>), аналитические данные «Поправки (корректировки) на износ /состояние объекта по данным на 01.07.2019 года»

Оцениваемые строения находятся в условно-удовлетворительном состоянии, для таких объектов значение корректировки находится в диапазоне от 0,28 до 0,46, среднее значение – 0,36.

Все объекты-аналоги находятся в удовлетворительном состоянии, для данных объектов значение корректировки находится в диапазоне от 0,61 до 0,88, среднее значение – 0,73.

Однако объекты-аналоги №1 и №2 имеют худшее состояние (более близкое к условно-удовлетворительному), чем объекты-аналоги №3, №4 и №5 (состояние данных объектов ближе к хорошему).

Учитывая сказанное, для объектов-аналогов №1 и №2 значение корректировки принято на уровне максимального значения диапазона в размере 0,88 и с учетом среднего значения диапазона для оцениваемой недвижимости, находящейся в условно-удовлетворительном состоянии, значение корректировки составило 0,41 (Расчет: значение корректировки = $0,36/0,88 = 0,41$).

Для объектов-аналогов №3, №4 и №5 значение корректировки принято на уровне минимального значения диапазона в размере 0,61 и с учетом среднего значения диапазона для оцениваемой недвижимости, находящейся в условно-удовлетворительном состоянии, значение корректировки составило 0,59 (Расчет: значение корректировки = $0,36/0,61 = 0,59$).

²⁸ Источник: Интернет портал [Statrielt](http://statrielt.ru) (<http://statrielt.ru>)



Поправка на масштаб. Корректировка на масштаб (площадь) учитывает тот факт, что большие по площади объекты, как правило, продаются по более низкой стоимости 1 кв. м.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \times S^n,$$

где

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв. м объекта, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади объекта снижается при увеличении его общей площади.

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = \left(S_o / S_a \right)^n,$$

где:

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

В данном Отчете величина корректировки на масштаб рассчитана по данным статистики о зависимости цены предложения объектов торговой недвижимости от их площади, представленной на портале [Statrielt](http://statrielt.ru) (см. **Таблица 36**).

Таблица 36 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ВЕЛИЧИНУ ПЛОЩАДИ

назначение	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,15	0,622
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,20	0,575

Источник: Портал [Statrielt](http://statrielt.ru) (<http://statrielt.ru>), аналитические данные «Корректировка на масштаб, размер, общую площадь коммерческих зданий, помещений на 01.01.2019 года»

Таким образом, поправка, на масштаб рассчитывалась по формуле:

$$K_s = \left(S_o / S_a \right)^{(-0,20)}.$$

Расчет удельного показателя рыночной стоимости 1 кв. м площади производственно-складских комплексов и последовательность введения корректировок приведены в таблице ниже (см. **Таблица 37**).



Таблица 37. РАСЧЕТ УДЕЛЬНОГО ПОКАЗАТЕЛЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 1 кв. м ПЛОЩАДИ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ КОМПЛЕКСОВ (Лот №1)

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Оцениваемый объект ОО	Сопоставимый объект 1	Сопоставимый объект 2	Сопоставимый объект 3	Сопоставимый объект 4	Сопоставимый объект 5
			А1	А2	А3	А4	А5
Цена продажи/ предложения с учетом НДС без учета стоимости земельного участка	руб./кв.м		38 149	33 600	25 315	28 959	28 813
Цена продажи/ предложения без НДС	руб./кв.м		31 791	28 000	21 096	24 132	24 011
Условия финансирования			типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		31 791	28 000	21 096	24 132	24 011
Условия продажи			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		31 791	28 000	21 096	24 132	24 011
Условия сделки			предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		27 658	24 360	18 353	20 995	20 889
Дата продажи/ публикации предложения о продаже			актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		27 658	24 360	18 353	20 995	20 889
Поправка на инженерные коммуникации		есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		27 658	24 360	18 353	20 995	20 889
Местоположение		Московская область, Нахабино, ул. Красноармейская, д.2	Московская область, Нахабино, ул. Победы 3	пос Нахабино, ул. Володарского	посёлок Нахабино, Красноармейская улица, 49А	посёлок Нахабино, Новая улица, 17	Производственно-складские
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		27 658	24 360	18 353	20 995	20 889
Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		27 658	24 360	18 353	20 995	20 889
Износ /состояние объекта/		услов. удовл.	удовл.	удовл.	удовл. (близко хор.)	удовл. (близко хор.)	удовл. (близко хор.)
Корректировка			0,41	0,41	0,59	0,59	0,59
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		11 340	9 988	10 829	12 387	12 325
Поправка на масштаб	кв.м	3 771,0	1 167	3 000	3 650	1 204	1 895
Корректировка			0,79	0,96	0,99	0,80	0,87
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		8 969	9 541	10 758	9 857	10 740
Стоимость аналогов после внесения корректировок	руб./кв.м		8 969	9 541	10 758	9 857	10 740
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	3,01		0,7179	0,6592	0,4900	0,5915	0,5527
∑Xi/Xi	25,45		4,19	4,57	6,15	5,09	5,45
Вес	1,0		0,16	0,18	0,24	0,20	0,21
Итоговая стоимость объекта – удельный показатель стоимости 1 кв. м площади производственно-складского комплекса (средневзвешенное значение)	руб./м.кв.	10 061					

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



Расчетная величина средней рыночной стоимости 1 кв. м площади производственно-складского имущественного комплекса составила 10 061 руб. за кв. м площади.

Расчет рыночной стоимости строений в составе лота №1 (производственно-складской недвижимости) оценки по сравнительному подходу представлен в таблице ниже (см. **Таблица 38**).

Таблица 38 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СТРОЕНИЙ В СОСТАВЕ ЛОТА №1
НА ДАТУ ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ
(ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ)

№	Наименование имущества в составе объекта оценки	Кол-во	Литера, № на плане	Площадь общая, кв.м	Ср. ст-ть 1 кв. м, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки по СП без учета НДС, руб.
1	Абк Гаража, Площадь, м ² : 253,2, Адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад.№ 50:11:0030203:4219)	1	Н,н	253,2	10 061	2 547 345
2	Навес, м ² : 70, Адрес: Московская область, Красногорский р-н, пгт. Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад.№ 50:11:0020104:5102)	1	5Б	70,0	10 061	704 242
3	Проходная, Площадь, м ² : 31,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад.№ 50:11:0020104:1328)	1	-	31,4	10 061	315 903
4	Склад ГСМ, Площадь, м ² : 134,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2, (кад.№ 50:11:0020104:1326)	1	К	134,4	10 061	1 352 145
5	Хранилище 20-65, Площадь, м ² : 243, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад.№ 50:11:0020104:3061)	1	6Б	243,0	10 061	2 444 727
6	Центральный склад, Площадь, м ² : 267,5, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3239)	1	-	267,5	10 061	2 691 211
7	Гараж для легковых а/м на 2 бокса, Площадь, м ² 61, адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д. 2 (кад. № 50:11:0020104:3242)	1	2Б	61,0	10 061	613 697
8	Гараж на 3 бокса, Площадь, м ² 293,8, адрес: Московская область, Красногорский район, поселок Нахабино, ул. Красноармейская, д. 2 (кад. № 50:11:0020104:5606)	1	Л, Л1	293,8	10 061	2 955 805
9	Хранилище РМХ-20, Площадь, м ² : 748,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3238)	1	Ж,Ж1,ж	970,7	12 328	11 966 705
10	Склад РМХ 20, Площадь, м ² : 333,2, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп. Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3784)	1	Б	748,4	10 061	7 529 355
11	Гараж, Площадь, м ² : 142,8, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:5603)	1	Д	333,2	10 061	3 352 193
12	Хранилище №9, Площадь, м ² : 145, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0030203:4231)	1	Ф	142,8	10 061	1 436 654
13	Токарный цех и аккумуляторная, Площадь, м ² : 70,1, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:5605)	1	А	145,0	10 061	1 458 787
14	Кислородная, Площадь, м ² : 12,7, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3243)	1	3Б	429,4	10 061	4 320 023
15	Заправочный пункт, Площадь, м ² : 6,2, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3785)	1	П	12,7	10 061	127 770
16	Хранилище (временное сооружение), Площадь, м ² : 230, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2	1	4Б	6,2	10 061	62 376
17	Хранилище (временное сооружение), Площадь, м ² : 192, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2	1	-	230,0	10 061	2 313 939
	Итого	17				32 543 033

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



В состав лота №1 входят специализированные сооружения: «Подъездные железнодорожные пути» и «Растворный узел», для таких строений невозможно применить модифицированный метод прямого сравнения сравнительного подхода, из-за разницы их объемно-планировочных единиц измерения по сравнению с типичными объектами, для которых при определении рыночной стоимости всего объекта можно использовать удельный показатель стоимости 1 кв. м общей площади строений в составе производственного комплекса, рассчитанны на основе рыночной ценовой информации.

Также в составе лота №1 имеется здание «Деревообрабатывающий цех». Поскольку данное строение значительно пострадало в результате пожара и находится в неудовлетворительном состоянии (имеет существенные разрушения), то для определения его рыночной стоимости некорректно использовать удельный показатель рыночной стоимости строений в составе производственных комплексов (баз), так как в данном случае физическое состояние указанного строения существенно отличается от общего состояния комплекса строений в целом.

Таким образом, для оценки рыночной стоимости специализированных сооружений и строений в неудовлетворительном физическом состоянии в составе лота №1 методы сравнительного подхода не применялись.

Обоснование введения корректировок

(Административное здание и отдельно стоящие здания свободного назначения)

НДС в составе цены. Поскольку цены предложения объектов-аналогов включают НДС, для данного всех объектов-аналогов цена предложения были скорректированы на величину НДС (20%).

Условия финансирования. Поскольку условия продажи и схема финансирования, как правило, определяются в ходе переговоров с потенциальным покупателем непосредственно перед подписанием договора купли-продажи, то оценщики принимают условия на уровне среднерыночных. Таким образом, корректировка на данный фактор не проводилась.

Условия продажи (совершения сделки). Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку аналоги были выставлены на продажу в одинаковых условиях открытого рынка.

Условия сделки (дисконт/скидка на торг). Заявленные цены продаж могут значительно отличаться от действительных, достигнутых в результате переговоров. Приведенная информация представляет собой заявленные цены предложения объектов.

По данным статистики, представленным на портале Statrliet, основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе. Значения скидок на торг для различных категорий недвижимости (зданий и помещений) по состоянию на 01.07.2019 г. представлены в **Таблице 34** (см. раздел выше).



Корректировка на торг при продаже офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком согласно данным, приведенным в таблице выше, находится в диапазоне 2%-11%, среднее значение составляет 5%.

В расчетах для всех аналогов введена понижающая корректировка на скидку с цены предложения (торг) в размере 5% – на уровне среднего значения диапазона значений корректировки.

Рыночные условия (время – дата продажи/публикации предложения о продаже). С помощью данной корректировки учитываются изменения рыночных условий с течением времени, прошедшего с момента заключения сделки с аналогом (или даты размещения предложения о продаже) до даты проведения оценки.

Все объекты-аналоги выставлены на продажу в настоящее время, ценовая информация об аналогах актуальна на дату проведения оценки. Таким образом, корректировка по данному фактору не проводилась.

Поправка на назначение (использование) зданий. Поправка корректировки рыночной стоимости на назначение (использование) наиболее типичных коммерческих зданий и помещений при прочих аналогичных характеристиках (местоположение, общая площадь, класс качества, период постройки, техническое состояние, без учета площади и стоимости земельного участка).

По данным статистики, представленным на портале [Statrielt](#), основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе. Значения поправки на назначение (использование) зданий и помещений по состоянию на 01.07.2019 г. имеют следующие значения (см. **Таблица 40**).

Таблица 39 РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ЗНАЧЕНИЯ ПОПРАВОК НА НАЗНАЧЕНИЕ (ИСПОЛЬЗОВАНИЕ) ЗДАНИЙ И ПОМЕЩЕНИЙ

№	Наиболее типичные по назначению объекты	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Производственные здания и помещения высотой этажа более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (каркасные здания с ж/б или кирпичными стенами, ж/б покрытиями. Бетонные полы. Инженерные коммуникации и оборудование: системы электроснабжения высокой мощности, водопровод и канализация, отопление, вентиляция)	1,02	1,18	1,09
2	Складские здания и помещения высотой этажа более 7 м. (Каменные стены, кровля совмещенная, бетонные полы, электричество, отопление, вентиляция, а в бытовых помещениях, кроме того, водопровод и канализация)			1,00
3	Производственные, складские здания и помещения неотапливаемые высотой этажа до 7 м. (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - шифер , асбоцементн. листы. Электроосвещение)	0,15	0,37	0,25
4	Производственно-складские здания и помещения неотапливаемые (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - оцинкованный стальной лист или крашенный оцинкованный профлист. Электроосвещение)	0,21	0,56	0,37
5	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе лёгкого каркаса, павильоны (ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, частичное отопление)	0,82	1,00	0,90
6	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе усиленного каркаса высотой более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (Каркас - металлические фермы по оцинкованным стальным колоннам. Ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция)	1,09	1,33	1,20
7	Холодильники - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания с теплоизоляцией ограждающих конструкций, все коммуникации)	0,98	1,39	1,17
8	Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	1,64	2,91	2,22
9	Бытовые здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	0,88	1,56	1,19
10	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,02	1,59	1,28
11	Котельные с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	1,66	2,57	2,07
12	Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	0,74	1,15	0,93



№	Наиболее типичные по назначению объекты	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
13	Генераторные с генераторным оборудованием (коммуникации: электричество)	1,28	1,98	1,60
14	Генераторные без генераторного оборудования (коммуникации: электричество)	0,66	1,03	0,83
15	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	1,58	2,79	2,13
16	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения - фирменные престижных брэндов (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	1,67	2,97	2,26
17	Автосалоны (фирменные престижных брэндов) с встроенными офисными помещениями, без зоны технического обслуживания автомобилей (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	1,75	3,11	2,37
18	Автосалоны (фирменные престижных брэндов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,28	4,04	3,08
19	Автосалоны (фирменные престижных брэндов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, без автосервисного оборудования (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	1,85	3,28	2,50
20	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,37	2,17	1,73
21	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения (в том числе гаражи и мастерские) без автосервисного оборудования (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,11	1,75	1,40
22	Гостиницы, отели (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации, с оборудованием и мебелью в хорошем состоянии)	1,76	3,12	2,38

Источник: Портал [Statrielt](http://statrielt.ru) (<http://statrielt.ru>), аналитические данные «Поправки на назначение (использование) зданий и помещений по данным на 01.07.2019 года»

Объекты-аналоги №3 и №4, как и оцениваемое строение в составе лота №2 – административные (офисные) здание. Корректировка по данному фактору для данных объектов не требуется.

Объекты-аналоги №1 и №2 отличаются от оцениваемого здания по своему назначению и фактическому использованию, то есть для данных аналогов требуется введение соответствующей корректировки.

По данным таблицы выше, значение корректировок для административных (офисных) зданий и помещений находится в диапазоне от 1,64 до 2,94, среднее значение – 2,22.

Объект-аналог №1 – база отдыха (гостиница), для таких объектов диапазон поправок составляет от 1,76 до 3,12, среднее значение – 2,38. Для данного аналога введена понижающая корректировка в размере 0,93, рассчитанная исходя из значений нижних границ диапазонов для административных и гостиничных объектов (Расчет: значение корректировки = $1,64/1,76 = 0,93$).

Объект-аналог №2 – торговое здание, для таких объектов диапазон поправок составляет от 1,67 до 2,97, среднее значение – 2,26. Для данного аналога введена понижающая корректировка в размере 0,98, рассчитанная исходя из значений нижних границ диапазонов для административных и торговых объектов (Расчет: значение корректировки = $1,64/1,67 = 0,98$).

Поправка на класс конструктивных систем здания. Поправка выражает отношения удельных рыночных цен коммерческих зданий и помещений в зависимости от конструктивной системы.

По данным статистики, представленным на портале [Statrielt](http://statrielt.ru), основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе. Значения поправки на класс конструктивных систем для различных категорий недвижимости (зданий и помещений) по состоянию на 01.07.2019 г. имеют следующие значения (см. **Таблица 40**).

**Таблица 40 РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ЗНАЧЕНИЯ ПОПРАВОК НА КЛАСС КОНСТРУКТИВНЫХ СИСТЕМ**

№	Характеристика конструктивной системы (опорные, несущие и ограждающие конструкции)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Бескаркасные здания. Фундамент - сборный железобетонный, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные или на стальных балках; стены – кирпичные или из легких блоков			1,00
2	Панельные здания. Фундамент, перекрытия, покрытия и стены – железобетонные	0,99	1,06	1,02
3	Железобетонные каркасные и металлокаркасные большепролетные здания. Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия – железобетонные или стальные колонны и балки со связями жесткости, стены - легкбетонные, трехслойные утепленные или блочные облицованные	1,04	1,16	1,09
4	Быстровозводимые здания. Фундамент - ж/бетон, каркас – стальной профиль, стены и крыша – сэндвич-панели	0,69	0,98	0,82
5	Фундамент бетонный или бутобетонный. Стены и перекрытия – деревянные.	0,38	0,67	0,51

Источник: Портал [Statrielt](http://statrielt.ru) (<http://statrielt.ru>), аналитические данные «Поправки на класс конструктивных систем по видам объектов по данным на 01.07.2019 года»

Объекты-аналоги №1, №2 и №4, как и оцениваемое строение в составе лота №2 – бескаркасные здания из кирпича или легких блоков. Корректировка по данному фактору для данных объектов не требуется.

Объект-аналог №3 – это быстровозводимое здание, то есть данный аналог отличается от оцениваемого объекта по классу конструктивных систем и для него требуется введение соответствующей корректировки.

Учитывая качество постройки здания объекта-аналога, для него была введена повышающая корректировка с учетом нижней границы поправок представленных в таблице выше для быстровозводимых зданий в размере 1,31 (кирпичные здания значение поправки равно 1, быстровозводимые здания – диапазон значений от 0,69 до 0,98 по отношению к кирпичным)..

Местоположение. Все объекты-аналоги, как и объект оценки, расположены в близости производственных зон пос. Нахабино, имеют хорошую транспортную доступность, развитую инфраструктуру в окружении, что и объект оценки. По данному фактору поправка не применялась.

Транспортная доступность. Как и объект оценки, все объекты-аналоги имеют хорошую транспортную доступность. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Поправка на износ /состояние объекта. В результате визуального осмотра строений в составе объекта оценки было установлено, что оцениваемое здание в целом находится в условно-удовлетворительном состоянии. Здание недавно подверглось заливу в результате чего требует капитального ремонта внутренней отделки, систем отопления и освещения. Также в результате сильного заморозания требуется существенный ремонт кровли, просушка стен, пола и потолков Согласно данным Таблицы 35, значение поправки для оцениваемого строения по отношению к состоянию объектов-аналогов принято на уровне нижней границы диапазона поправок для условно-удовлетворительного состояния в размере 0,28.

Объекты-аналоги № 3 и № 4 находятся в очень хорошем состоянии, значении поправки для них принято на уровне верхней границы диапазона для хорошего состояния – 0,96. Таким образом величина поправки для данных объектов составит 0,29 (Расчет: значение корректировки = $0,28/0,96 = 0,29$).

Объекты-аналоги №1 и №3 находятся в несколько худшем по сравнению с аналогами №3 и № 4, но хорошем состоянии, значение корректировки для них принято на



уровне минимального значения диапазона таких объектов в размере 0,88. Величина поправки для данных объектов составит 0,31 (Расчет: значение корректировки = $0,28/0,88 = 0,31$).

Поправка на масштаб. Корректировка на масштаб (площадь) учитывает тот факт, что большие по площади объекты, как правило, продаются по более низкой стоимости 1 кв. м.

Описание поправки подробно представлено в разделе выше, значение корректирующих коэффициентов – в **Таблице 36**, согласно которой «коэффициент торможения» для общественных зданий и помещений составляет (-) 0,15

Расчет рыночной стоимости административного здания в составе лота № 2 и последовательность введения корректировок приведены в таблице ниже (см. **Таблица 41**).

Рыночная стоимости строений в составе лота №1 на дату оценки без учета НДС, рассчитанная по сравнительному подходу составила 32 543 033 руб.

Рыночная стоимости административного здания в составе лота №2 на дату оценки без учета НДС, рассчитанная по сравнительному подходу – 12 050 198 руб.

Таким образом, рыночная стоимость строений в составе объекта оценки, рассчитанная по сравнительному подходу, на дату оценки без учета НДС составила:

32 543 033. руб.

(Тридцать два млн. пятьсот сорок три тыс. тридцать три руб.)



Таблица 41. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АДМИНИСТРАТИВНОГО ЗДАНИЯ (Лот №2)

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Оцениваемый объект ОО	Сопоставимый объект 1	Сопоставимый объект 2	Сопоставимый объект 3	Сопоставимый объект 4
			А1	А2	А3	А4
Цена продажи/ предложения с учетом НДС без учета стоимости земельного участка	руб./кв.м		56 904	54 156	31 125	46 559
Цена продажи/ предложения без НДС	руб./кв.м		47 420	45 130	25 938	38 799
Условия финансирования			типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		47 420	45 130	25 938	38 799
Условия продажи			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		47 420	45 130	25 938	38 799
Условия сделки			предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		45 049	42 874	24 641	36 859
Дата продажи/ публикации предложения о продаже			актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки	актуально на дату проведения оценки
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		45 049	42 874	24 641	36 859
На назначение (использование) здания		Административное (ПЧН)	База отдыха	Торговое	ПЧН	Учебный центр
Корректировка			0,93	0,98	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		41 895	42 016	24 641	36 859
Местоположение		Московская область, Нахабино, ул. Железнодорожная, д.2	посёлок Нахабино, улица Ленина, 11	посёлок Нахабино, Дачная улица, 1	посёлок Нахабино, улица Панфилова	посёлок Нахабино, ул. Совпартшкола.
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		41 895	42 016	24 641	36 859
Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		41 895	42 016	24 641	36 859
Износ /состояние объекта/		услов. удовл.	хор.	хор.	очень хор.	очень хор.
Корректировка			0,31	0,31	0,29	0,29
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 988	13 025	9 361	10 689
Поправка на масштаб	кв.м	970,7	729	705	2 000	7 300
Корректировка			0,96	0,95	1,11	1,35
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		12 442	12 415	10 433	14 467
Стоимость аналогов после внесения корректировок	руб./кв.м		12 442	12 415	10 433	14 467
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	1,46		0,7376	0,7249	0,5978	0,6271
$\sum Xi/Xi$	7,35		3,64	3,71	4,50	4,29
Вес	1,0		0,23	0,23	0,28	0,27
Итоговая стоимость объекта – удельный показатель стоимости 1 кв. м площади здания (средневзвешенное значение)	руб./м.кв.	12 414				
Рыночная стоимость по СП	руб.	12 050 198				

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»



Определение рыночной стоимости строений в составе объекта оценки с использованием 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 объектом недвижимости. Рыночная стоимость недвижимости при использовании доходного подхода определяется путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость. То есть стоимость недвижимости определяется величиной, качеством и продолжительностью периода получения тех выгод, которые данный объект, как ожидается, будет приносить в будущем.

Применение доходного подхода осуществимо только в случае возможности прогнозирования будущих доходов от объекта оценки. В условиях развитого рынка коммерческой аренды данный подход является наилучшим.

Для расчета стоимости объекта с использованием доходного подхода (с точки зрения получения будущих доходов от сдачи объекта в аренду), необходима информация о предложениях в аренду на длительный срок недвижимости в регионе, аналогичной оцениваемой.

Оценка по доходному подходу базируется на принципе того, что цена объекта недвижимости формируется на основе показателя чистого дохода, получаемого от эксплуатации этой недвижимости как объекта бизнеса. Иными словами, стоимость объекта связывается с объемом предполагаемой прибыли, которая определяется на основании предварительных расчетов доходов и расходов, генерируемых рассматриваемым объектом за некий расчетный период. Эти расчеты предваряют процесс окончательного определения цены продажи. Полученная в результате расчетов прибыль затем конвертируется в окончательную рыночную стоимость объекта, в которой учитывается существующая ставка капитализации и дисконтированный поток денежных средств.

В открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) отсутствует достоверная и достаточная информация о предложениях в аренду прямых сопоставимых аналогов оцениваемым строениям в составе объекта оценки. Кроме того строения в составе объекта оценки требуют существенного ремонта, в том числе капитального, то есть необходимы значительные финансовые затраты для их приведения в состояние, пригодное для эксплуатации, которыми собственник недвижимости – предприятие банкрот не располагает. Все указанные факторы в совокупности не позволяют применить доходный подход для расчета рыночной стоимости строений в составе объекта оценки.

Таким образом, для оценки рыночной стоимости строений в составе объекта оценки доходный подход не применялся.



Согласование результатов расчета рыночной стоимости строений в составе объекта оценки

Полноценный процесс оценки предусматривает использование трех подходов: сравнительного, затратного и доходного. Применение нескольких подходов повышает достоверность результатов оценки и дает представление о стоимости одного и того же объекта с разных позиций: производителя, дилера, покупателя, инвестора и др.

Вполне закономерно, что результаты оценки, полученные разными подходами (методами), дают разную величину стоимости. Поэтому согласование полученных результатов и обоснование итоговой величины стоимости – завершающий этап оценки.

При согласовании промежуточных результатов, полученных с использованием различных подходов, и определении итоговой величины рыночной стоимости учитывались цели проведения настоящей оценки, достоверность и полнота используемой информации, текущее состояние конъюнктура рынка, перспективы и возможности дальнейшего использования имущества, представленного к оценке, а также все особенности каждого из подходов к оценке и допущения, принятые в расчетах.

В настоящем разделе Отчета для определения рыночной стоимости строений в составе объекта оценки использовались затратный и сравнительный подходы, доходный подход не применялся.

Затратный подход преимущественно используется (а иногда является единственно возможным) для оценки объектов на пассивных рынках и специализированных объектов недвижимости. Поскольку недвижимость, относящаяся к рынку индустриальной недвижимости, как правило представляет собой специализированные объекты, кроме того рынок производственных помещений недостаточно развит и характеризуется непрозрачностью и нестабильностью ценовой информации, то в данном случае затратный подход является наилучшим, а зачастую и единственно возможным. Учитывая выше сказанное, оценщики при согласовании результатов оценки, экспертно присвоили затратному подходу весовой коэффициент – 50%.

Применение сравнительного подхода основано на предположении, что осведомленный разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цена приобретения (предложения) на том же рынке другого объекта недвижимости, имеющего аналогичную полезность. На рынке коммерческой недвижимости Московского региона в секторе рынка производственной недвижимости присутствует достаточное количество предложений к продаже объектов недвижимости сопоставимых объекту оценки. Несмотря на большие сроки экспозиции, такие объекты находят своего покупателя и на текущий момент являются лучшим ориентиром для целей ценообразования. Оценщики при согласовании результатов оценки экспертно присвоили сравнительному подходу весовой коэффициент – 50%.

При проведении расчетов рыночной стоимости объекта оценки НДС не учитывался, поскольку в соответствии с пп. 15 в п. 2, ст. 146 НК РФ «...операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами)» не признаются объектом налогообложения НДС.



Расчет согласованной рыночной стоимости строений в составе лота №1 и лота №2 образующих объект оценки, представлен в таблице ниже (см. **Таблица 42**).

Согласование результатов оценки осуществляется по формуле:

$$C_p = C_{зп} \times k_{зп} + C_{сп} \times k_{сп} + C_{дп} \times k_{дп},$$

где

C_p – согласованная рыночная стоимость;

$C_{зп}$ – рыночная стоимость по затратному подходу;

$C_{сп}$ – рыночная стоимость по сравнительному подходу;

$C_{дп}$ – рыночная стоимость по доходному подходу;

$k_{зп}$ – весовой коэффициент по затратному подходу;

$k_{сп}$ – весовой коэффициент по сравнительному подходу;

$k_{дп}$ – весовой коэффициент по доходному подходу.

**ТАБЛИЦА 42. РАСЧЕТ СОГЛАСОВАННОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СТРОЕНИЙ
В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ДАТУ ОЦЕНКИ (РУБ.)**

Наименование	ЗП	СП	ДП	Вес по ЗП	Вес по СП	Вес по ДП	Согласованная рыночная стоимость
Лот № 1	27 944 927	32 543 033					30 955 447
Абк Гаража, Площадь, м ² : 253,2, Адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад.№ 50:11:0030203:4219)	2 164 398	2 547 345	не применялся	50%	50%	0%	2 355 871
Навес, м ² : 70, Адрес: Московская область, Красногорский р-н, пгт. Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад.№ 50:11:0020104:5102)	376 762	704 242	не применялся	50%	50%	0%	540 502
Подъездные железнодорожные пути, площадь м ² : 713, Адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2, (кад.№ 50:11:0030203:4211)	533 003	не применялся	не применялся	0%	100%	0%	533 003
Проходная, Площадь, м ² : 31,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад.№ 50:11:0020104:1328)	394 930	315 903	не применялся	50%	50%	0%	355 417
Растворный узел, Площадь: 107,3 кв.м., Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад.№ 50:11:0020104:1327)	285 099	не применялся	не применялся	0%	100%	0%	285 099
Склад ГСМ, Площадь, м ² : 134,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2, (кад.№ 50:11:0020104:1326)	595 506	1 352 145	не применялся	50%	50%	0%	973 826
Хранилище 20-65, Площадь, м ² : 243, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад.№ 50:11:0020104:3061)	1 823 223	2 444 727	не применялся	50%	50%	0%	2 133 975
Центральный склад, Площадь, м ² : 267,5, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3239)	1 487 099	2 691 211	не применялся	50%	50%	0%	2 089 155
Гараж для легковых а/м на 2 бокса, Площадь, м ² 61, адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д. 2 (кад. № 50:11:0020104:3242)	792 129	613 697	не применялся	50%	50%	0%	702 913
Гараж на 3 бокса, Площадь, м ² 293,8, адрес: Московская область, Красногорский район, поселок Нахабино, ул. Красноармейская, д. 2 (кад. № 50:11:0020104:5606)	4 347 624	2 955 805	не применялся	50%	50%	0%	3 651 715
Хранилище РМХ-20, Площадь, м ² : 748,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3238)	4 825 761	7 529 355	не применялся	50%	50%	0%	6 177 558
Склад РМХ 20, Площадь, м ² : 333,2, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3784)	2 367 467	3 352 193	не применялся	50%	50%	0%	2 859 830
Гараж, Площадь, м ² : 142,8, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:5603)	2 456 348	1 436 654	не применялся	50%	50%	0%	1 946 501
Хранилище №9, Площадь, м ² : 145, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0030203:4231)	918 619	1 458 787	не применялся	50%	50%	0%	1 188 703
Токарный цех и аккумуляторная, Площадь, м ² : 70,1, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:5605)	589 755	705 248	не применялся	50%	50%	0%	647 502
Деревообрабатывающий цех, Площадь, м ² : 429,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:5609)	604 833	не применялся	не применялся	0%	100%	0%	604 833
Кислородная, Площадь, м ² : 12,7, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3243)	125 150	127 770	не применялся	50%	50%	0%	126 460



Наименование	ЗП	СП	ДП	Вес по ЗП	Вес по СП	Вес по ДП	Согласованная рыночная стоимость
Заправочный пункт, Площадь, м ² : 6.2, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3785)	36 526	62 376	не применялся	50%	50%	0%	49 451
Хранилище (временное сооружение), Площадь, м ² : 230, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2	1 755 356	2 313 939	не применялся	50%	50%	0%	2 034 647
Хранилище (временное сооружение), Площадь, м ² : 192, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2	1 465 340	1 931 636	не применялся	50%	50%	0%	1 698 488
Лот № 2	12 448 475	12 050 198					12 249 337
Административное здание, площадь, м ² : 970.7, Адрес: Московская область, Красногорский район, поселок Нахабино, ул. Железнодорожная, д. 2 (кад. № 50:11:0020104:1460)	12 448 475	12 050 198	не применялся	50%	50%	0%	12 249 337
Итого:	40 393 402	14 553 941					43 204 784

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таким образом, согласованная рыночная стоимость строений в составе недвижимого имущества ОАО «Трест Мосэлектротягстрой», на дату оценки без учета НДС, округленно составила:

43 205 тыс. руб.

(Сорок три млн. двести пять тыс. руб.)



12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности ОАО «Трест Мосэлектротягстрой», расположенного в филиале «Головной ремонтно-восстановительный поезд №5», в следующем составе: лот №1 (земельный участок (кадастровый номер 50:11:0030203:16) с 20-ю строениями (зданиями и сооружениями)) и лот №2 (земельный участок (кадастровый номер 50:11:0030203:17) со строением (зданием)), для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Объект настоящей оценки – недвижимое имущество, принадлежащее ОАО «Трест Мосэлектротягстрой» на праве собственности, расположенное в филиале «Головной ремонтно-восстановительный поезд №5», в следующем составе: лот №1 (земельный участок (кадастровый номер 50:11:0030203:16) с 20-ю строениями (зданиями и сооружениями)) и лот №2 (земельный участок (кадастровый номер 50:11:0030203:17) со строением (зданием)).

Ниже в таблице представлена итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (см. **Таблица 43**).

Итоги рыночной стоимости объекта оценки, приведены без учета налога на добавленную стоимость (без учета НДС). В соответствии с пп. 15 в п. 2, ст. 146 НК РФ «...операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами)» не признаются объектом налогообложения НДС.



Таблица 43. ИТОГИ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
(НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО НА ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ ОАО «ТРЕСТ МОСЭЛЕКТРОТЯГСТРОЙ»,
РАСПОЛОЖЕННОГО В ФИЛИАЛЕ «ГОЛОВНОЙ РЕМОНТНО-ВОССТАНОВИТЕЛЬНЫЙ ПОЕЗД №5»)

Наименование	Применение подхода оценки			Вес			Рыночная стоимость на дату оценки без НДС, руб. (округленно)
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
Лот № 1							81 353 000
Земельный участок (кадастровый номер 50:11:0030203:16)	Не применялся (обоснованный отказ)	50 398 478	Не применялся (обоснованный отказ)				50 398 000
Строения (20 ед.)	27 944 927	32 543 033	Не применялся (обоснованный отказ)				30 950 000
Лот № 2							19 894 000
Земельный участок (кадастровый номер 50:11:0030203:17)	Не применялся (обоснованный отказ)	7 645 463	Не применялся (обоснованный отказ)	50%	50%	0%	7 645 000
Строение (1 ед.)	12 448 475	12 050 198	Не применялся (обоснованный отказ)	50%	50%	0%	12 249 000
ИТОГО (объект оценки)							101 247 000
Итоговое заключение о стоимости объекта оценки							
Рыночная стоимость Объекта оценки (недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности ОАО «Трест Мосэлектротягстрой», расположенное в филиале «Головной ремонтно-восстановительный поезд №5») на дату оценки без учета НДС – 20%				101 247 000 руб. (Сто один млн. двести сорок семь тыс. руб.)			

*РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
НА ДАТУ ОЦЕНКИ (ПОЭЛЕМЕНТНО)*

№	Наименование объекта	Инв. номер	Кол-во, ед.	Кадастровый номер	Бухгалтерская стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС (округленно)
	Лот № 1				69 672 235,39	81 353 000
1	Зем.уч. МО, Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, пл. 21360 кв.м (50:11:0030203:16)	1	1	50:11:0030203:16	65 388 727,00	50 398 000
2	Абк Гаража, Площадь, м²: 253,2, Адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад.№ 50:11:0030203:4219)	502	1	50:11:0030203:4219	866 572,38	2 355 871
3	Навес, м²: 70, Адрес: Московская область, Красногорский р-н, пгт. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад.№ 50:11:0020104:5102)	509	1	50:11:0020104:5102	0,00	540 502
4	Подъездные железнодорожные пути, площадь м²: 713, Адрес: Московская область, Красногорский район, пос. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2, (кад.№ 50:11:0030203:4211)	2118	1	50:11:0030203:4211	0,00	533 003
5	Проходная, Площадь, м²: 31,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад.№ 50:11:0020104:1328)	1996	1	50:11:0020104:1328	47482,76	355 417
6	Растворный узел, Площадь: 107,3 кв.м., Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад.№ 50:11:0020104:1327)	498	1	50:11:0020104:1327	375 474,13	285 099
7	Склад ГСМ, Площадь, м²: 134,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д.2, (кад.№ 50:11:0020104:1326)	527	1	50:11:0020104:1326	7 809,76	973 826
8	Хранилище 20-65, Площадь, м²: 243, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад.№ 50:11:0020104:3061)	204	1	50:11:0020104:3061	0,01	2 133 975
9	Центральный склад, Площадь, м²: 267,5, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад. № 50:11:0020104:3239)	500	1	50:11:0020104:3239	90 253,96	2 089 155
10	Гараж для легковых а/м на 2 бокса, Площадь, м² 61, адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад. № 50:11:0020104:3242)	505	1	50:11:0020104:3242	244 800,00	702 913
11	Гараж на 3 бокса, Площадь, м² 293,8, адрес: Московская область, Красногорский район, поселок Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад. № 50:11:0020104:5606)	497	3	50:11:0020104:5606	65 460,56	3 651 715
12	Хранилище РМХ-20, Площадь, м²: 748,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад. № 50:11:0020104:3238)	117, 125, 134	1	50:11:0020104:3238	0,03	6 177 558
13	Склад РМХ 20, Площадь, м²: 333,2, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп. Нахабино, ул. Красноармейская, д.2 (кад. № 50:11:0020104:3784)	273	1	50:11:0020104:3784	1 674 395,83	2 859 830



№	Наименование объекта	Инв. номер	Кол-во, ед.	Кадастровый номер	Бухгалтерская стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС (округленно)
14	Гараж, Площадь, м ² : 142,8, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:5603)	2042	1	50:11:0020104:5603	22 880,50	1 946 501
15	Хранилище №9, Площадь, м ² : 145, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0030203:4231)	501	3	50:11:0030203:4231	76 001,96	1 188 703
16	Токарный цех и аккумуляторная, Площадь, м ² : 70,1, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:5605)	506	1	50:11:0020104:5605	0,01	647 502
17	Деревообрабатывающий цех, Площадь, м ² : 429,4, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:5609)	499	1	50:11:0020104:5609	859 859,26	604 833
18	Кислородная, Площадь, м ² : 12,7, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3243)	не имеет	1	50:11:0020104:3243	не имеет	126 460
19	Заправочный пункт, Площадь, м ² : 6,2, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2 (кад. № 50:11:0020104:3785)	не имеет	1	50:11:0020104:3785	не имеет	49 451
20	Хранилище (временное сооружение), Площадь, м ² : 230, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2	не имеет	1	не имеет	не имеет	2 034 647
21	Хранилище (временное сооружение), Площадь, м ² : 192, Адрес: Московская область, р-н Красногорский, рп Нахабино, ул. Красноармейская, д 2	не имеет	1	не имеет	не имеет	1 698 488
Итого:					6 177 865,88	19 894 000
1	Зем.уч. МО, Красногорский р-н, пос. Нахабино, ул. Железнодорожная, д.2, пл. 1140 кв.м (50:11:0030203:17)	1	1	50:11:0030203:17	5 165 433	7 645 000
2	Административное здание, площадь, м ² : 970,7, Адрес: Московская область, Красногорский район, поселок Нахабино, ул. Железнодорожная, д. 2 (кад. № 50:11:0020104:1460)	504	1	50:11:0020104:1460	1 012 432,88	12 249 337
Итого:					75 850 101,27	101 247 000

Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества ОАО «Трест Мосэлектротягстрой», на дату оценки без учета НДС, округленно составила:

101 247 000

(Сто один млн. двести сорок семь тыс.) руб.



Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки

Оценка рыночной стоимости, какими бы точными и надежными методами ее не получили бы, всегда содержит некоторую неопределенность (размытость, неоднозначность) и не может рассматриваться как точное значение рыночной стоимости.

Каждый участник рынка (продавцы и покупатели), устанавливая свою цену покупки/продажи, имеет свои личные предпочтения, свою мотивацию, свое отношение к риску. Кроме того, каждый участник рынка обладает различной информацией о соответствующем сегменте рынка и по разному оценивает свойства объекта. В силу этого один и тот же объект может продаваться на свободном конкурентном рынке по различным ценам. Это является основным источником неопределенности, ассоциируемой с каждым объектом. Однако имеются и другие источники, которые связаны непосредственно с процессом определения его рыночной стоимости: используемым подходом (методом оценки), характером исходных данных, информацией, которой обладает оценщик, и др.

Таким образом, рыночная стоимость имеет вероятностный характер по своей природе. Соответственно неопределенность – неотъемлемая характеристика процесса и результата оценки.

Вероятностный характер рыночной стоимости закреплен в законодательстве об оценочной деятельности. Согласно ст.3 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается «наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке...». В Федеральных стандартах оценки (далее – ФСО), в частности в п. 30 ФСО №7²⁹ указано, что оценщик «...**приводит** свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость...», а в п. 26 ФСО №1, что оценщик «...**имеет право приводить** свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное»³⁰. Таким образом, в отличие от требований ФСО №7, стандартом ФСО №1 не предусмотрен обязательный характер приведения оценщиком границ интервала, в данном случае оценщик имеет право приводить или не приводить их по собственному усмотрению.

В п. 16 ФСО №10³¹ указано, что «...согласование результатов оценки машин и оборудования, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО N 1». То есть, **при оценке машин и оборудования указание об определении границ интервала федеральными стандартами оценки (ФСО №10 и ФСО №1) носит необязательный характер.**

²⁹ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611

³⁰ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297

³¹ Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №328



Законодательство об оценочной деятельности также не предписывает оценщику обосновывать границы интервала.

Объектом настоящей оценки является недвижимое имущество. Учитывая сказанное выше, для объектов недвижимого имущества оценщик «...помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное»³². Для движимого имущества – оборудования, на которое распространяются требования и нормы ФСО №10, определение границ интервала необязательно³³.

Для определения возможных границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость **недвижимого имущества**, можно воспользоваться практическими рекомендациями по определению возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, изложенными в статьях:

– Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости – [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: http://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf;

– Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами – [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: <http://srosovet.ru/content/editor/Rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami.docx>.

Согласно данным практическим рекомендациям, основными факторами, определяющими границы интервала в которых может находиться рыночная стоимость объекта оценки, являются оборачиваемости объектов оценки на рынке объектов недвижимости и развитость рынка.

В рамках данных практических рекомендаций выделяют следующие характеристики развитости рынка недвижимости и оборачиваемости объектов недвижимости оценки на рынке недвижимости.

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города миллионники, крупные городские агломерации.

³² П. 30 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

³³ П. 16 Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №328

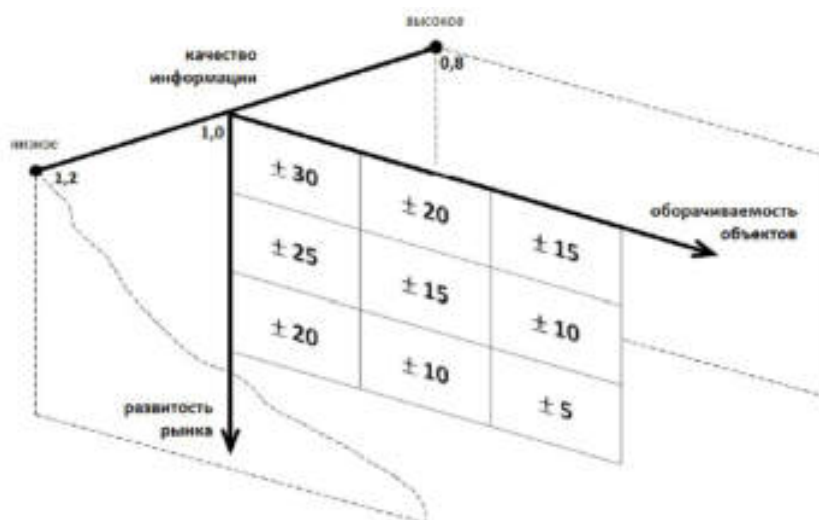


Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Пример диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, при учете характеристик развитости рынка и оборачиваемости объектов недвижимости на рынке недвижимости, представлен на рисунке ниже.

3D-МАТРИЦА ИНТЕРВАЛОВ (ДИАПАЗОНОВ) СТОИМОСТИ, %



Источник: Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости – [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: http://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-ito-govoj-stoimosti_statya.pdf

ПРИМЕРЫ ДИАПАЗОНОВ, В КОТОРЫХ МОЖЕТ ЛЕЖАТЬ
РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, % (УЧЕТ ДВУХ ИЗ ТРЕХ КРИТЕРИЕВ)

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

Источник: Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости – [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: http://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-ito-govoj-stoimosti_statya.pdf



Кроме того, согласно данным практическим рекомендациям, одним из основных факторов, определяющим границы интервала в которых может находиться рыночная стоимость объекта оценки, является качество используемой для оценки модели.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от качества исходной информации.

Различают следующие виды качества исходной информации по параметрам расчета:

- фактическая информация (например, площадь объекта по данным документов технического учета);
- оценочная информация (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса);
- прогнозная информация (ставка арендной платы в прогнозный период).

Исходя из вышеизложенного, итоговый алгоритм определения границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, включает в себя этапы:

- на *первом этапе* определяются границы интервала в зависимости от развитости рынка недвижимости и характеристик оборачиваемости объекта недвижимости;
- на *втором этапе* определяются показатели качества моделей;
- на *третьем этапе* определяется интервал по формуле:

$$d_{\%} = d_{1,2} \times k_3$$

где:

$d_{\%}$ - интервал стоимости, %;

$d_{1,2}$ – диапазон стоимости по факторам развитость рынка и оборачиваемость объектов недвижимости, %;

k_3 –показатель качества модели, ед.;

- на *четвертом этапе* определяются границы интервала по формуле:

$$C_{\min (\max)} = C \times \left(1 \pm d_{\%}/100\%\right)$$

где:

$C_{\min (\max)}$ – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница интервала), руб.;

C – результат расчета по соответствующему подходу, руб.;

$d_{\%}$ - интервал стоимости, %;

- на *пятом этапе* проводится анализ, и устанавливаются причины расхождения результатов (при необходимости).



Целью оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ОАО «Трест Мосэлектротягстрой» на праве собственности, расположенного в филиале «Головной ремонтно-восстановительный поезд №5», в следующем составе: лот №1 (земельный участок (кадастровый номер 50:11:0030203:16) с 20-ю строениями (зданиями и сооружениями)) и лот №2 (земельный участок (кадастровый номер 50:11:0030203:17) со строением (зданием)).

Объект оценки – недвижимое имущество, принадлежащее ОАО «Трест Мосэлектротягстрой» на праве собственности, расположенное в филиале «Головной ремонтно-восстановительный поезд №5», в следующем составе: лот №1 (земельный участок (кадастровый номер 50:11:0030203:16) с 20-ю строениями (зданиями и сооружениями)) и лот №2 (земельный участок (кадастровый номер 50:11:0030203:17) со строением (зданием)).

Определение границ интервалов, в которых, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость движимого и недвижимого имущества в составе объекта оценки, техническим заданием на оценку не предусмотрено.

В соответствии с заданием на оценку, результаты оценки должны быть выражены в виде конкретных стоимостных значений.

От исполнителя не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.



В разработке Отчета принимали участие специалисты-оценщики компании ООО «Авиа Бизнес Консалт». Копии документов об образовании представлены в Приложении.

Генеральный директор ООО «Авиа Бизнес Консалт»,
ООО «Авиа Бизнес Консалт»,
Аттестованный оценщик
/Диплом о профессиональной переподготовке
по программе «Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)».
ПП № 926665 от 07.04.2006г.
Институт профессиональной оценки/
Квалификационный аттестат
по направлению «Оценка движимого имущества»
№ 007751-2 от 29.03.2018 г.;
Квалификационный аттестат
по направлению «Оценка бизнеса»
№ 014419-3 от 17.08.2018 г./
Член НП «СМАО» от 01.02.2008г. рег. № 1774/
кандидат экономических наук



М.М. Штрикунова

ОЦЕНЩИКИ:

Аттестованный оценщик
/Диплом о профессиональной переподготовке
по программе «Профессиональная оценка и
экспертиза объектов и прав собственности».
Специализация «Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)»
ПП № 541115 от 31.07.2003г.
МИПК РЭА им. Г.В. Плеханова/
Квалификационный аттестат
по направлению «Оценка недвижимости»
№ 008931-1 от 04.04.2018 г./
Член НП «СМАО» от 25.01.2008г. рег. № 1635

О.М. Лебедева

Аттестованный оценщик
/Диплом о профессиональной переподготовке
по программе «Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)».
ПП № 718831 от 26.01.2005г.
Институт профессиональной оценки/
Квалификационный аттестат
по направлению «Оценка недвижимости»
№ 007726-1 от 29.03.2018 г./
Член НП «СМАО», № в реестре 2556 от 23.07.2008 г.

В.А. Шаша



13. СПИСОК НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

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

Основными нормативными и методическими источниками при проведении настоящей работы являются:

1. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в последней редакции).
2. Федеральный закон РФ «Об акционерных обществах» № 208-ФЗ от 26 декабря 1995 г. (в последней редакции).
3. Федеральный закон 8 февраля 1998 года N 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью (в последней редакции).
4. Федеральный закон от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» (в последней редакции).
5. Постановление Правительства РФ от 31 мая 2002 г. № 369 «Об утверждении правил определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества».
6. Оценочная деятельность: Сборник нормативных документов/Сост. А.С. Тапейцина. – М.: МЦФЭР, 2003. – 336 с.
7. АсватДамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов. / Пер. с англ. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2004. – 1342 с.
8. Руководство по оценке бизнеса / ФишменДжей, ПраттШэнон, Гриффит Клиффорд, Уилсон Кейт; Пер. с англ. Л.И. Лопатников – М.: ЗАО «КВИНТО-КОНСАЛТИНГ», 2000. – 388 с.
9. Эванс Фрэнк Ч., Бишоп Дэвид М. Оценка компаний при слияниях и поглощениях: Создание стоимости в частных компаниях/Пер. с англ. – М.: Альпина Паблишер, 2004.
10. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия: Учеб. Пособие для вузов. – М., ЮНИТИ-ДАНА, 2002. – 720 с.
11. Феррис, Кеннет, Пешеро, Пети. Оценка стоимости компании: как избежать ошибок при приобретении.: Пер. с англ. – М.: Издательский дом «Вильямс», 2003. – 256 с.
12. Шарп. У., Александер Г., Бэйли Дж. ИНВЕСТИЦИИ: Пер. с англ. – М., ИНФРА-М, 1997. – 1024 с.
13. Сычева Г.И., Колбачев Е.Б., Сычев В.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Серия «Высшее образование». – Ростов н/Д: Феникс, 2004. – 384 с.
14. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса): Учебник/Под ред. В.И.Кошкина – М.: ИКФ «ЭКМОС», 2002. – 944 с.
15. Оценка бизнеса: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2004. – 736 с.
16. В.Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. Оценка бизнеса. – СПб: Питер, 2001 – 416 с.
17. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий: Имущественный подход: Учебно-практическое пособие. – 2-е изд. – М.: Дело, 2000. – 224 с.
18. Коммерческая оценка инвестиций / под ред. Есипова В.Е. – СПб.: Питер, 2003. – 432 с.
19. Лимитовский М.А. Инвестиционные проекты и реальные опционы на развивающихся рынках: Учеб. – практич. пособие. М.: Дело, 2004. – 528 с.
20. Методология экономического анализа деятельности хозяйствующего субъекта: Учеб.пособие. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 240 с.
21. Шеремет А.Д., Сайфулин Р.С., Негашев Е.В. Методика финансового анализа. – М.: ИНФРА-М, 2000 г.



22. Савицкая Г.В. Анализ хозяйственной деятельности предприятия: 4-е изд., перераб. и доп. – Минск: ООО «Новое знание», 2000 г.
23. Любушин Н.П., Лемещева В.Б., Дьякова В.Г. Анализ финансово-экономической деятельности предприятия: Учеб. пособие для вузов/ Под редакцией проф. Н.П. Любушина. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2000 г.
24. Бочаров В.В. Финансовый анализ. – СПб.: Питер, 2001 г.
25. Селезнева Н.Н., Ионова А.Ф. Финансовый анализ: Учеб.пособие. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2001 г.
26. Риполь – Сарагоси Ф. Б., Моргунов Р. В. Комментарий по составу затрат. Анализ и оценка финансового результата: Учебно - практическое пособие. – М.: ПРИОР, 2000 г.;
27. Басовский Л.Е. Теория экономического анализа. – М.: ИНФРА-М, 2001 г.;
28. Анализ финансового состояния промышленного предприятия. Учебное пособие / Абдуллаев Н.А., Семенихин А.И., Соколов Б.Н. – М.: Школа Приватизации и Предпринимательства, 2000. – 219 с.
29. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 384 с.
30. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 496 с.
31. Фридман Дж. Ордуй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: Дело, 1997 г. – 480 с.
32. Диев С. Б. Расчет поправки на степень контроля пакета акций на основе анализа структуры акционерного капитала // Вопросы оценки. 2003. № 4. С. 20—24.
33. Козлов В. В., Козлова Е. В. Оценка пакетов акций // Вопросы оценки. 2003. № 3. С. 15—19.
34. Козырь Ю. В. К вопросу о стоимости контроля // Вопросы оценки. 2003. № 3. С. 20—27.
35. Синогейкина Е. Г. Классификация пакетов акций и анализ их влияния на стоимость // Вопросы оценки. 2002. № 4. С.39—52.
36. Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов: Учебно-методическое пособие/М.: Финстатинформ, 1997. – 175 с.
37. Оценка машин, оборудования и транспортных средств: Учебное пособие/Под общей редакцией В.П. Антонова – М.: Институт оценки природных ресурсов, 2001. – 392 с.
38. Попеско А.И., Ступин А.В., Чесноков С.А. Износ технологических машин и оборудования при оценке их рыночной стоимости: Учебное пособие. – М.: ОО «Российское общество оценщиков», 2002. – 241 с. (Серия:»Энциклопедия оценки«).



14. ПРИЛОЖЕНИЕ №1

(Сведения об объектах-аналогах)



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

ПЕРВИЧНАЯ ВЫБОРКА (ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ)

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kybit-uchastok/15165248>. The page title is "УЧАСТОК НА ПРОДАЖУ В РАБОЧЕМ ПОСЕЛКЕ НАХАБИНО, УЛИЦА ПАНФИЛОВА". The location is "Московская область, рабочий посёлок Нахабино, улица Панфилова". The price is listed as "29 000 000 Р". The listing is for a plot of land (100 m²) in a settlement, suitable for a business or industrial building. The description mentions a 18 km distance from the M50 highway, a 100 m distance from the settlement, and a 100 m distance from the central sewerage system. The plot is zoned for industrial and business purposes. The listing is by a user named "Провввв".

УЧАСТОК НА ПРОДАЖУ В РАБОЧЕМ ПОСЕЛКЕ НАХАБИНО, УЛИЦА ПАНФИЛОВА
Московская область, рабочий посёлок Нахабино, улица Панфилова

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОСМОТРЕТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

ЦЕНА
29 000 000 Р

Провввв

ОПИСАНИЕ
Продается участок для размещения офисно-складского комплекса Новорижское-Волоколамское шоссе, 18 км от МКАД, пос. Нахабино ул. Панфилова, участок 100 соток для размещения офисно-складского комплекса. На территории здание 100 кв.м. 7х8 и центральной канализации по границе, скважина, электричество 100 кВт. Хороший подъезд. Развитая инфраструктура. Аренда на 49 лет с 2018 года.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь	100 м²
Назначение земли	промышленного назначения

<https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kybit-uchastok/15165248>



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт


121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kyvit-uchastok/12081604 80% ***

УЧАСТОК НА ПРОДАЖУ В РАБОЧЕМ ПОСЕЛКЕ НАХАБИНО, СОВЕТСКАЯ УЛИЦА

Московская область, рабочий посёлок Нахабино, Советская улица добавлено 6 июля в 22:27

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ ДОБАВИТЬ В ИЗБРАННОЕ



ЦЕНА
40 000 000 ₽

Сделки Москвы Value
Наличие в 7 дней (30-60)* (подробнее)
Наличие в 7 дней (30-60)* (подробнее)

Отменить ОТВЕТ

Сергей

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ

Земельный участок, земли населённых пунктов, в собственности, под строительство производственной базы. Возможно изменение вида разрешённого использования, электричество - 500 кВт в собственности. Газ, канализация, рядом котельная, Дорога, хороший подъезд.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь	107 м ²
Нормативная стоимость	Производственного назначения

ОБЪЕКТ НА КАРТЕ

<https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kyvit-uchastok/12081604>



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт


121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kupit-uchastok/12904602 60% ...

УЧАСТОК НА ПРОДАЖУ В РАБОЧЕМ ПОСЕЛКЕ НАХАБИНО, УЛИЦА ПАНФИЛОВА

Московская область, рабочий посёлок Нахабино, улица Панфилова добавлено 27 экранов в 900

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОДИТЕ ПЕРСОНАЖИ ДОБАВИТЬ В ИЗБРАННОЕ



ЦЕНА
13 500 000 Р

Площадь / кв. м / 88 кв. м / кв. м
Адрес: ул. Панфилова, д. 2/5, корп. 2, кв. 17/18 - Нахабино
Площадь: [открыть](#)

Продавец

Позвонить [открыть](#) [написать сообщение](#)

ОПИСАНИЕ

Продажа перв. дольщ. дольщ. на 49 лет (до 2043 года) с правом выкупа (срок 2 года) Земельный участок находится на территории коттеджной застройки площадью 17 кв. м, на участке газ. подведение, газ. по границе участка примыкает к «Объездной дороге» Алехеево, Алехеево (Нахабино-3) и в будущем, открывается метро в 2020-2021 году в Нахабино.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь	80 м ²
Назначение земли	промышленного назначения

<https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kupit-uchastok/12904602>



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

УЧАСТОК НА ПРОДАЖУ В РАБОЧЕМ ПОСЕЛКЕ НАХАБИНО, УЛИЦА ПАНФИЛОВА

Московская область, рабочий посёлок Нахабино, улица Панфилова

добавлено 20 июня в 22:51

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЕКТЫ ДОБАВИТЬ В ИЗБРАННОЕ

АГЕНТ

ЦЕНА
110 000 000 Р

Продавец

ОПИСАНИЕ

Продается участок 2 лота 27 сотки (227 сотки), кадастровый номер 50:110030307.276 по адресу Московская область, Красногорский район, п/посёлок Нахабино, улица Панфилова. Все коммунальные коммуникации. Подключение дорог вблизи. Под любые цели. Торговый центр, производство, открытое хранение, автозаправка, склад нерудных материалов, дробильный комплекс, тероборка мусора и т.п. Продажа от собственника. Торг возможен, если хорошие. Под любой бизнес. Также возможна долгосрочная аренда с правом выкупа. Кадастровая стоимость 148 млн.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь	227 м²
Назначение земли	промышленного назначения

ОБЪЕКТ НА КАРТЕ

<https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-uchastok/13706112>



УЧАСТОК НА ПРОДАЖУ В РАБОЧЕМ ПОСЕЛКЕ НАХАБИНО, ИНЖЕНЕРНАЯ УЛИЦА

Московская область, рабочий посёлок Нахабино, инженерная улица

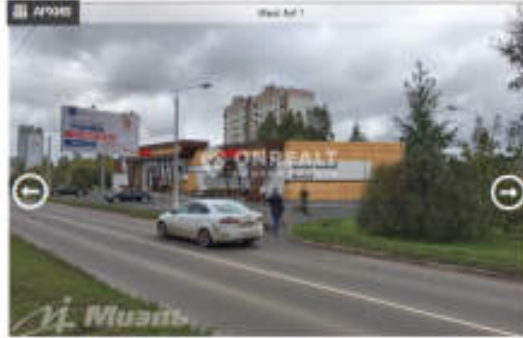
добавлено 6 июля в 12:25

ОПИСАНИЕ

НА КАРТЕ

ПОСМОТРЕТЬ ОБЪЕКТЫ

ДОБАВИТЬ В ИЗБРАННОЕ



ЦЕНА

27 000 000 Р

Помыка / 44, 07 698 тыс. ₽/м²

Площадь: 228 м², общая цена: 27 000 000 руб.

Время в пути: 10 мин.

Помыка: 10

статье



Продавец

100%

100%

100%

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ

Дл. 8251368 Земельный участок 3740 кв.м. по кадастру: МО, Красногорский район, гп Нахабино, ул. Инженерная. Категория земель – Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования – для размещения объектов торговли. Получены разрешения на строительство одноэтажного здания ТЦ. Есть горель артистично-градостроительный проект ТЦ. Парковка 30 м2. Частные котлы заглублены/разглублены. Хороший вентуляция. Автобусная остановка. Получены ТУ на ХВС, ГВС, канализацию. Электрочистота ISO кВт. Вечерней стороне при выезде в Нахабино. ЖК «Новые Нахабино», ЖК «Нахабино Юсик», ЖК «Нахабино Сквер», дер. Черная, с. Дядовск - население до 30 тыс. человек. Продажа Права Аренды на 48 лет – до 2064 года.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь	374 м²
Назначение земли	промышленного назначения

<https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-uchastok/10996748>



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

<https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-uchastok/10765716> 60% *** 🏠

УЧАСТОК НА ПРОДАЖУ В РАБОЧЕМ ПОСЁЛКЕ НАХАБИНО

Московская область, рабочий посёлок Нахабино

🕒 добавлено 4 декабря в 19:22

ОПИСАНИЕ

НА КАРТЕ

ПОСМОТРЕТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

ДОБАВИТЬ В ИЗБРАННОЕ



ЦЕНА

30 000 000 Р

Площадь - 44. Вид на город

Техплан на 30 кв. Выкуп права - 10% от кадастровой стоимости
или 15 кв. Выкуп в аренду - 10%

Получить

ПОЛУЧИТЬ



Продавец

📞 📧 📩

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ

Отличное предложение! Продажа участка 12 га, категория земель - земли промышленности, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, и т.д. (обычные права БТИ по документу: план размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений, предпринимательского производства (БТИ можно поменять)) все центральные коммуникации по границе, участок находится на территории Тонусария площадью 12 га, который авторизированный лидером, право аренды до 2064 года с возможностью полного выкупа в собственность (0,5% от кадастровой стоимости лизинга П лизингу). Более подробно по телефону.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Назначение земли

промышленного назначения

ОБЪЕКТ НА КАРТЕ

<https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-uchastok/10765716>

<https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-uchastok/10765716> 60% *** 🏠

УЧАСТОК НА ПРОДАЖУ В РАБОЧЕМ ПОСЁЛКЕ НАХАБИНО, ГРАЖДАНСКАЯ УЛИЦА, 4

Московская область, рабочий посёлок Нахабино, Гражданская улица, 4

🕒 добавлено 6 сентября в 19:54

ОПИСАНИЕ

НА КАРТЕ

ПОСМОТРЕТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

ДОБАВИТЬ В ИЗБРАННОЕ



ЦЕНА

70 000 000 Р

Площадь у моря от 1,7 млн

Площадь по плану от 200 кв.м. 300 кв.м. 400 кв.м. 500 кв.м.

Получить

ПОЛУЧИТЬ



Продавец

📞 📧 📩

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ

Московская область, Калужский район, пгт. Нахабино. Земельный участок находится в непосредственной близости от центра пгт Нахабино, и в 12 км. от г. Москва. Удобное расположение с асфальтовой дорогой, хорошее сообщение с Красногорском и Московской Гол., ТУ на 400 кв.м. все коммуникации по границе участка. Земельный участок, категория земли - земля промышленности, общей площадью 12 000 кв.м.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь

120 м²

Назначение земли

промышленного назначения



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

<https://onrealt.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kyipit-uchastok/8283344>

The screenshot shows a real estate listing on the website onrealt.ru. The title is "УЧАСТОК НА ПРОДАЖУ В РАБОЧЕМ ПОСЕЛКЕ НАХАБИНО, ГРАЖДАНСКАЯ УЛИЦА, 4". The location is "Московская область, рабочий посёлок Нахабино, Гражданская улица, 4". The price is listed as "100 000 000 Р". The listing is for a plot of land (участок) with a cadastral number of 50:11:0020357:283. The plot area is 100 sq.m. The listing is categorized as "земельный участок" (land plot) and "промышленный назначения" (industrial purpose). The description mentions that the plot is suitable for industrial and administrative buildings, and is located in the Nakhabino residential settlement. The listing is posted by "Александр" (Alexander) and includes a "НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ" (write message) button. There is also a "СДЕЛКА НА КАРТЕ" (deal on map) button.

<https://onrealt.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kyipit-uchastok/5519247>



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

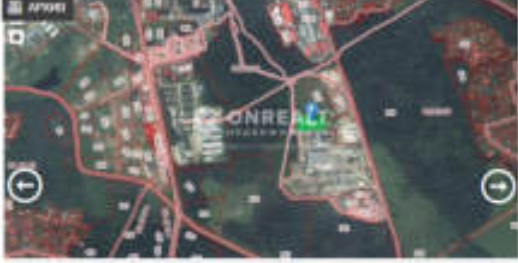
<https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-uchastok/5519359>

УЧАСТОК НА ПРОДАЖУ В РАБОЧЕМ ПОСЕЛКЕ НАХАБИНО, ГРАЖДАНСКАЯ УЛИЦА, 4

Московская область, рабочий посёлок Нахабино, Гражданская улица, 4

добавлено 7 июля в 17:21

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОДИТЕ ОБЪЯВЛЕНИЕ ДОБАВИТЬ В КОРЗИНУ



ЦЕНА
120 000 000 Р

Новый клиент: 785654, ЦАО
История покупок и продаж в базе данных ON REAL
История объявлений

Продавец
НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ

Предлагаю вашему вниманию земельный участок 12 000 (двенадцать тысяч) кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, городское поселение Нахабино. Кадастровый номер 50/05/0030303/389/01/0000000 земель - земли промышленности. Разрешенный вид использования для размещения объектов коммунального назначения: коммуналь. Ту на электричество 350 кВт, газ на участке. Вода, канализация проложены по границе участка. Участок ровный, прямоугольной формы, без строений. Находится рядом с Волоколамским шоссе, 20 км от МКАД.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Назначение земли: промышленного назначения

<https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-uchastok/5519359>


<https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-uchastok/3892863>

УЧАСТОК НА ПРОДАЖУ В РАБОЧЕМ ПОСЕЛКЕ НАХАБИНО, НОВАЯ УЛИЦА

Московская область, рабочий посёлок Нахабино, Новая улица

добавлено 16 апреля в 11:21

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОДИТЕ ОБЪЯВЛЕНИЕ ДОБАВИТЬ В КОРЗИНУ



ЦЕНА
110 000 000 Р

Новый клиент: 785654, ЦАО
История покупок и продаж в базе данных ON REAL
История объявлений

Продавец
НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ

Земельный участок площадью 164 га. На земельном участке 10 зданий и 3 сооружения общей площадью 9 187,8 кв.м (в собственности). Коммуникации: электроснабжение (35 кВт), водоснабжение, канализация, теплоснабжение (в стадии оформления). Организована охраняемая территория, имеется площадка для хранения клиентов с парковкой из 40 мест, стоянка для легкового грузового автотранспорта. Выезд с ул. Новая Оружие на объекты производственно-складской, жилой и торговой застройки. Расстояние от о/п «Новая улица» 60 м - ж/д ст. «Малиновка» 1,5 км - Волоколамское шоссе 2,5 км - ж/д ст. «Нахабино» 2,6 км - Новоросское шоссе 8 км - МКАД 20 км

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Назначение земли: промышленного назначения

<https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-uchastok/3892863>



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-uchastok/3239769

УЧАСТОК НА ПРОДАЖУ В РАБОЧЕМ ПОСЕЛКЕ НАХАБИНО, УЛИЦА ГОРЕМ-28, 28

Московская область, рабочий посёлок Нахабино, улица Горем-28, 28

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ ДОБАВИТЬ В ИЗБРАННОЕ

ЦЕНА
7 000 000 Р

Особняк Горем-1-44
Улицы Горем-1-44, Нахабино, Московская область
141284, Россия

Продавец

ОПИСАНИЕ

Предлагается к продаже земельный участок площадью 17 соток с видом использования для размещения производственных зданий, категория: земля населенных пунктов. Расположен рядом со станцией НАХАБИНО (5 минут езды). Получены ТУ на электроэнергию 150 квт. Участок ровный, сухой. Подъезд к участку с двух сторон. Доступен разворот длинномеров.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Назначение земли: производственного назначения

<https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-uchastok/3239769>

https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-uchastok/2101725

УЧАСТОК НА ПРОДАЖУ В РАБОЧЕМ ПОСЕЛКЕ НАХАБИНО, ИНСТИТУТСКАЯ УЛИЦА

Московская область, рабочий посёлок Нахабино, Институтская улица

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ ДОБАВИТЬ В ИЗБРАННОЕ

ЦЕНА
100 000 000 Р

5 лет до выезда
КАТЕГОРИЯ И НАЗНАЧЕНИЕ
6,2 сотки

Продавец

ОПИСАНИЕ

Продается земельный участок с географическим названием в п.Нахабино. Категория: земля населенных пунктов. Разрешенный вид деятельности: для размещения производственно-складского комплекса. На участке введено 200 кВт. Возможно увеличение до 700 кВт. На границе участка проходит действующая жд ветка. Выделена выделенная зона с площадью более 500 м кв. Участок огорожен бетонным забором. На участке введён колдний ангар. Хорошо асфальтированная дорога до участка. Удобный подъезд с Новорязанского в Волоколамского шоссе. Участок находится в собственности. Документы по участку готовы по запросу. Стоимость участка - 100 млн рублей. Реальный торг. Срочный выкуп. Оцен: СМОТРИ ФОТО



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

<https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-uchastok/2101725>

УЧАСТОК НА ПРОДАЖУ В РАБОЧЕМ ПОСЕЛКЕ НАХАБИНО, УЛИЦА ПАНФИЛОВА
Московская область, рабочий посёлок Нахабино, улица Панфилова

ОПИСАНИЕ | НА КАРТЕ | ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ

ЦЕНА
11 800 000 Р

Продвец
НАЗНАЧЕНИЕ | НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ
Земельный участок площадью 3800 кв.м. (0,38 га), категория земель: земли промышленного назначения, адрес: Московская область, Коломенский муниципальный район, городское поселение Нахабино. Кадастровый номер: 50:01:0030307:306. Разрешенный вид использования: склады. Возможно изменение разрешенного использования. Участок треугольной формы, одной стороной примыкает к ул. Панфилова, другой - дополнительный проезд. Стороны земельного забора по периметру, имеет 2 выезда. Все коммуникации проходят по границе - газ, водопровод, канализация. Электричество 30 кВт (жест). Рядом Трансформаторная Подстанция. Подробности по телефону. Торг.

<https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-uchastok/933759>

УЧАСТОК НА ПРОДАЖУ В РАБОЧЕМ ПОСЕЛКЕ НАХАБИНО, УЛИЦА ВОЛОДАРСКОГО
Московская область, рабочий посёлок Нахабино, улица Володарского

ОПИСАНИЕ | НА КАРТЕ | ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ

ЦЕНА
23 155 200 Р

Принимает квартиры Москва
в 10-ти мин. от центра Москвы
НАЗНАЧЕНИЕ | ОТВЕТИТЬ

Владимир
НАЗНАЧЕНИЕ | НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ
Волоколамское или Новорязанское шоссе 12 км от МКАД, поселок городского типа Нахабино. Ровный участок 40,2 соток, пром. земля, въездные ворота, вода, канализация и электричество на границе, вофлеговороженный подвид. Общее освещение. Городская инфраструктура. Общественный транспорт - ж/д станция Нахабино в 4 км, остановка общественного транспорта прямо у участка.



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

<https://onrealt.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-uchastok/899066>

The screenshot shows a real estate listing on the OnRealt.ru website. The listing is for a plot of land (участок) in the Nakhabino working settlement (рабочий посёлок Нахабино), located on Institutskaya Street (Институтская улица, 1). The plot area is 380 square meters (380 сот.). The price is listed as 129,500,000 Russian Rubles (129 500 000 Р). The listing includes a photo placeholder with the text 'ОНРЕАЛТ' and 'НЕТ ФОТО'. The seller is identified as 'Продавец'. The description (ОПИСАНИЕ) states that the plot is for sale with a 5% discount, has a total area of 3.8 hectares, and is suitable for construction. The listing also includes a section for 'ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УДОБСТВА' (Additional Amenities) with options for 'Вопросы' (Questions) and 'Поиск участка' (Find plot).

УЧАСТОК, 380 СОТ. НА ПРОДАЖУ В РАБОЧЕМ ПОСЁЛКЕ НАХАБИНО, ИНСТИТУТСКАЯ УЛИЦА, 1

Московская область, рабочий посёлок Нахабино, Институтская улица, 1

добавлено 28 декабря в 14:21

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОДОБОЖЕ ОБЪЯВЛЕНИЕ ДОБАВИТЬ В ИЗБРАННОЕ

АРХИВ

ОНРЕАЛТ
НЕТ ФОТО

ЦЕНА
129 500 000 Р

Продажа бизнес-центра 441014P
Помещение площадью 441014P кв. метров - отличное предложение от центра Нахабино

Просмотреть фото

Продавец

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ

Продажа в рассрочку без % Длинновое предложение по цене! Участок пром. назначения 3,8 га правильной формы, состоит из 2-х надстроек, жид. вода по границе, на участке 12 газовой ГРП, 430 кВт/час канализация на участке, до жилья 500 м, подорожки под любые виды транспорта, безопасные и современные заборы. Звоните!

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УДОБСТВА

Вопросы Поиск участка

Категории

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Количество комнат: 2

Площадь участка: 380 сот.

Назначение земли: пром. назначения

<https://onrealt.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-uchastok/765094>



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

<https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-uchastok/427408>

УЧАСТОК НА ПРОДАЖУ В РАБОЧЕМ ПОСЕЛКЕ НАХАБИНО, УЛИЦА 11 САПОЖНИКОВ

Московская область, рабочий посёлок Нахабино, улица 11 Сапожников

ЦЕНА: **79 500 000 Р**

ОПИСАНИЕ

на Первой линии в Нахабино у коттежной продается отличный дореволюционный участок 10 соток. Знак розничного использования земли, общественный типовой, традиционный объект коммуникации по границе, подсобности на территории

<https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-uchastok/427408>

<https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-uchastok/368151>

УЧАСТОК НА ПРОДАЖУ В РАБОЧЕМ ПОСЕЛКЕ НАХАБИНО, ИНСТИТУТСКАЯ УЛИЦА

Московская область, рабочий посёлок Нахабино, институтская улица

ЦЕНА: **11 000 000 Р**

ОПИСАНИЕ

Продается земельный участок 17,4 сотки. СОБСТВЕННОСТЬ просматривается для использования под производственную безиндустриальную площадь до бизнес-центра, промзона, гаражи, забор, две вороты электричество, отопление на участке ангар на фундаменте 10 на 10, фундамент под ангаром ленточный. Ангар - склад в собственности с отоплением и светом. Документы готовы к сделке.

<https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-uchastok/368151>



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

https://www.cian.ru/sale/commercial/165872350/

30%



Коммерческая зона, 46 сот.
Москва, Московская область, Каширский район, с/пос. Каширы, д. 2/5, корп. 2
29 000 000 ₽

Площадь: 46 сот
Цена: 29 000 000 ₽

Контакты:
+7 916 165 80 48
+7 963 641 11 55

<https://www.cian.ru/sale/commercial/165872350/>



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

<https://www.cian.ru/sale/commercial/212789489/>

Коммерческая земля, 13 сот.

8 500 000 ₽

+7 962 919-29-91

Итого:

Цена	8 500 000 ₽
Средняя цена за кв.м	653 846,2
Срок	30д
Тип сделки	Покупка/продажа

Характеристики:

Площадь, кв.м	13
Классификация	Земля
Идентификатор	1441
Вид	Прямая продажа
Тип недвижимости	Земля

Популярные характеристики:

Эксплуатация	Есть, не указано
Площадь	13 кв.м
№	Есть, не указано
Площадь	Есть, не указано

<https://www.cian.ru/sale/commercial/212789489/>



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

ПЕРВИЧНАЯ ВЫБОРКА (ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ БАЗЫ И ПСХ)

The screenshot shows a real estate listing on the website onreal.ru. The URL is <https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-proizvodstvo/15103695>. The listing title is "ПРОИЗВОДСТВО, 1167 м2, НА ПРОДАЖУ В РАБОЧЕМ ПОСЕЛКЕ НАХАБИНО, УЛИЦА ПОБЕДЫ". The location is "Московская область, рабочий посёлок Нахабино, улица Победы". The price is listed as "53 000 000 Р". The listing includes a main photo of the building and a grid of smaller photos showing interior and exterior views. The description mentions a 50 kW power supply and a 300 m² plot. The seller's name is "Продавец".

ПРОИЗВОДСТВО, 1167 м2, НА ПРОДАЖУ В РАБОЧЕМ ПОСЕЛКЕ НАХАБИНО, УЛИЦА ПОБЕДЫ

Московская область, рабочий посёлок Нахабино, улица Победы

добавлено 21 мая в 11:47

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОДИТЕ ОБЪЕЗЖИВАЙТЕ ДОБАВИТЬ В ИЗБОРКИ

Аренда

ЦЕНА
53 000 000 Р

Агентство недвижимости
Агентство недвижимости "Авиа Бизнес Консалт"
Адрес: Москва, Ленинградский проспект, д. 100, стр. 1
Телефон: +7 (968) 376-38-89

Продавец

НАЙТИ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ

Предлагается первичное (свободного назначения) действующая производственная фабрика: объект площадью 1167 кв.м вместе с прилегающей участком земель (в собственности) площадью 300 кв.м. Электроэнергия для дальнейшего производственного использования. Электроэнергия 50 кВт, с возможностью увеличения в соответствии с анализом. Объект расположен в пос. Нахабино в 300 м от Волоколамского шоссе. Вся документация пришла по запросу. Цена 53 миллиона рублей. Тип: Производственный объект. СМОТРИ ФОТО

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь: 1167 м²

<https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-proizvodstvo/15103695>



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-proizvodstvo/9199450 60% ***

ПРОИЗВОДСТВО, 3000 М2, НА ПРОДАЖУ В РАБОЧЕМ ПОСЕЛКЕ НАХАБИНО

Московская область, рабочий посёлок Нахабино, добавлено 8 сентября в 15:20

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОДИТЕ СЪЕМЛЕНИЯ ДОБАВИТЬ В ИЗБРАННОЕ



ЦЕНА
120 000 000 Р

Продавец

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ

Изд. объект 8993. Продается производственно-строительная база с капитальными строениями, Московская область, Крюковский район, рабочий посёлок Нахабино, 14-й проезд Волгодарского, 20 км от МКАД по Волоколамскому шоссе. База расположена на земельном участке площадью 14 560 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: под иные объекты специального назначения. На территории установлены и введены в эксплуатацию следующие здания и сооружения: 1.Производное - 16,7 кв.м.; 2.Административное здание: 3-х этажное (подвал) - 267,2 кв.м., с отделкой коридоров, сделан косметический ремонт, на первом этаже установлены окна ПВХ; 3.Склад готовой продукции: 19,6 кв.м.; 4.Склад: 1236,6 кв.м.; 5.Складный цех и котельная: 1237,2 кв.м. Коммуникации: 1.Электроснабжение: 250 кВт (автономная трансформаторная подстанция); 2.Газоснабжение - центральное; 3.Водоотведение - центральное; 4.Водоотведение - локальные канализации; 5.Телефонизация - одна городская линия (есть техническая возможность увеличения номеров). Территория огорожена, выезд через КПП. Отличный объект для инвестиций и организация местного бизнеса или производства. Площадь участка позволяет возводить новые объекты. Продажа от собственника.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь: 3000 м²

[Смотреть все фото \(14\)](#)

<https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-proizvodstvo/9199450>



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

https://onrealt.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-proizvodstvo/7698331 60%

ПРОИЗВОДСТВО, 3650 М2, НА ПРОДАЖУ В РАБОЧЕМ ПОСЕЛКЕ НАХАБИНО, КРАСНОАРМЕЙСКАЯ УЛИЦА, 49А

Московская область, рабочий посёлок Нахабино, Красноармейская улица, 49А

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ ДОБАВИТЬ В ИЗБРАННОЕ

ЦЕНА
110 000 000 Р

Видео: **Видео** **Видео** **Видео** **Видео** **Видео**

Продавец

ОПИСАНИЕ

Действует как заводный бизнес! Чистый операционный доход - 24 млн. руб в год. Срок окупаемости 6,5 лет. Объект представляет собой производственно-складской комплекс, общей площадью 36501 м2, в том числе: Два производственных корпуса площадью 3404,9 м2. Административное здание площадью 271,9 м2. Складские помещения площадью 603,6 м2. Здания и сооружения для организации торговли и бытового обслуживания площадью 209,7 м2. Выделенная электрическая мощность 950 кВт. Подстанции на территории. Вода, канализация, тепло от городских сетей. Территория огорожена и охраняется. Земельный участок 1,28 Га в собственности.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь: 3650 м²

<https://onrealt.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-proizvodstvo/7698331>



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-proizvodstvo/6306839 60%

ПРОИЗВОДСТВО, 7100 М2, НА ПРОДАЖУ В РАБОЧЕМ ПОСЕЛКЕ НАХАБИНО, НОВАЯ УЛИЦА, 17

Московская область, рабочий посёлок Нахабино, Новая улица, 17

Добавлено 2 июля в 11:33

ОПИСАНИЕ

НА КАРТЕ

ПОХОЖИЕ ОБЪЕКТЫ

ДОБАВИТЬ В ИЗБРАННОЕ



ЦЕНА

41 490 000 Р

Апартаменты

Здесь вы можете в официальном агентстве недвижимости ознакомиться с условиями и документами.

Подробнее

ПОПЫТКА



Продавец

Уведомить

Телефон

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ

ВЫГОДНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ СОБСТВЕННИКА!Продается производственная база с капитальным строением, общей площадью земельного участка 7100 кв.м. в самом центре Нахабино, напротив Памятника воинам-саламат. Подведены централизованные коммуникации. Территория ухожена, дорожки плитам и асфальту ЖБ заборок. Имеется свое КТП, с вышкой на ул. Новая и ул. Июкерева. Объект находится под круглосуточной охраной, установлена система видеонаблюдения. Расположена на первой линии, удачное месторасположение, отличная транспортная развязка. Непосредственная близость ЖК, и торговых центров. Объект состоит из: Земельного участка 0,71 га(Земельный контроль-пропускной пункт – 15,1 кв.м., Административное здание-управление участка и инвентаризация (базис ОГМ) 2 этажное – 6624 кв.м., состояние хорошее, установлены пластиковые окна, сделан косметический ремонт. Здание обременено з/п – 47,8 кв.м., Складной склад из профнастила – 40 кв.м., Здание пункт технического обслуживания и ремонта – 329,2 кв.м. Оборудование налив из крупный труб, крыша из профлиста – 72 кв.м. Оборудование из пеноблоков – 16 кв.м. Объект недвижимости оформлен, документы получены. Продажа от собственника! Хороший объект для инвестиций, и организации аграрного бизнеса. Площадь участка позволяет возводить новые объекты. Просмотр объекта в любое удобное для Вас время. Реальный торг при просмотре, все предложения обсуждается.



Смотреть все фото (12)

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь

7100 м²

<https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-proizvodstvo/6306839>



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

The screenshot shows a real estate listing on the website onreal.ru. The URL is https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-pomeshchenie-svobodnogo-naznacheniya/16760792. The listing title is "ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, 729.3 м2, НА ПРОДАЖУ В РАБОЧЕМ ПОСЕЛКЕ НАХАБИНО, УЛИЦА ЛЕНИНА, 11". The location is "Московская область, рабочий посёлок Нахабино, улица Ленина, 11". The price is listed as 50 000 000 Р. The listing includes a main photo of the building, a smaller photo of the entrance, and a section for "ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ" showing the total area of 729.3 м². The description mentions a separate building with 2 floors and a plot area of 2430 кв. м. The listing was added on August 2, 2025.

<https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-pomeshchenie-svobodnogo-naznacheniya/16760792>



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

The screenshot shows a real estate listing on the website onrealty.ru. The listing is for a "ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, 1895 М2, НА ПРОДАЖУ В РАБОЧЕМ ПОСЕЛКЕ НАХАБИНО, ВОКЗАЛЬНАЯ УЛИЦА, 25". The price is listed as 65,000,000 RUB. The listing includes a map, a description, and contact information for the seller. The description mentions that the property is an industrial complex with a total area of 1895 sqm, located on a 0.5-hectare plot in the Nakhabino settlement. It is situated near the M50 highway and the Nakhabino station, with a 30-minute commute from Moscow.

ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, 1895 М2, НА ПРОДАЖУ В РАБОЧЕМ ПОСЕЛКЕ НАХАБИНО, ВОКЗАЛЬНАЯ УЛИЦА, 25

Московская область, рабочий посёлок Нахабино, Вокзальная улица, 25

добавлено 21 июля в 19:25

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЕКТЫ ДОБАВИТЬ В КОЛЛЕКЦИЮ

APPOD

ЦЕНА **65 000 000 Р**

5 лет гарантии на квартиры и апартаменты от 6.2 млн

Продавец

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ

Вашему вниманию предлагается Административно-производственный комплекс, общей площадью 1895 кв.м., на участке 0,5 га, расположенный в центре пгт. Нахабино (Московская область, Красногорский район, пгт. Нахабино, ул. Вокзальная.) Участок имеет отличную транспортную доступность 15 км. от МКАД по Волоколамскому шоссе и 25 км. по Новорижскому шоссе. При этом комплекс расположен в центре крупного населенного пункта пгт. Нахабино – численность 50 тыс. человек, позволяющего частично или полностью привлечь трудовые ресурсы из числа местного населения. В шаговой доступности находится авто-Станция "Нахабино" (Рязанское направление). Благодаря чему можно заполнить квалифицированный кадровый состав сотрудников из Москвы (время в пути от метро "Тудинская" составляет порядка 30 минут).

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь 1895 м²

<https://onrealty.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-pomeshchenie-svobodnogo-naznacheniya/9461621>



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

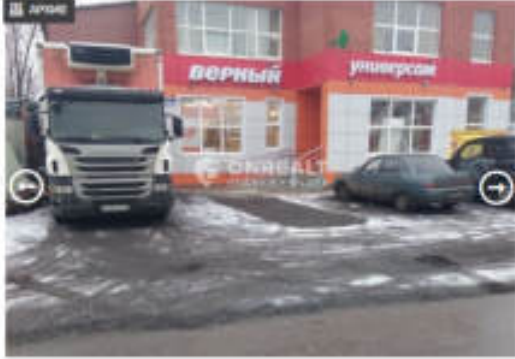
https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-pomeshchenie-svobodnogo-naznacheniya/12677049 60%

ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, 705 М2, НА ПРОДАЖУ В РАБОЧЕМ ПОСЕЛКЕ НАХАБИНО, ДАЧНАЯ УЛИЦА, 1

Московская область, рабочий посёлок Нахабино, Дачная улица, 1

добавлено 19 июля в 11:38

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЕКТЫ ДОБАВИТЬ В ИЗБРАННОЕ



ЦЕНА
46 000 000 Р

311 7046, 33 кв. м, регион: СМО
33 7046, Продажи в СМО/СМО/СМО, Продажи в СМО/СМО
3 кв. м, 1 этаж, 11 кв. м, 3 кв. м

ПРОВЕЦ

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ

Продажа кредитного бизнеса. Специально спроектированные двухэтажные здания. 5-й в собственности. Находится на въезде в коттеджный поселок. Центральные коммуникации. Арендаторы: 1й этаж (390 кв.м) - супермаркет "Верный", МАП - 350 000 руб. (ДДА на 7 лет от 2017 года), 2-й этаж - салон красоты, студия маникюра и пункт выдачи заказов "Wildberries", МАП 2 этажа - 200 000 руб. (кредитосвязные договоры аренды). Имеется свободная площадь 50 кв.м. на 2-м этаже.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь: 705 м²

<https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-pomeshchenie-svobodnogo-naznacheniya/12677049>



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт


121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kupit-pomeshchenie-svobodnogo-naznacheniya/15403619 60%

ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, 1100 М2, НА ПРОДАЖУ В РАБОЧЕМ ПОСЕЛКЕ НАХАБИНО, ЛАГЕРНАЯ УЛИЦА, 20

Московская область, рабочий посёлок Нахабино, Лагерная улица, 20 добавлено 14 июня в 15:27

[ОПИСАНИЕ](#) [НА КАРТЕ](#) [ПОХОЖИЕ ОБЪЕКТЫ](#) [ДОБАВИТЬ В ЗАБЛЮЖЕНОЕ](#)



ЦЕНА
20 000 000 Р

Аренда склада от Собственников
Склады: Ремонт, Доставка, Транспортировка, Упаковка, Производство, Склад

[ПРОСМОТРЕТЬ](#) [ПОДРОБНЕЕ](#)

Продавец:

[НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ](#)

ОПИСАНИЕ

Машин, Красимилская Парковая Студия Недавности. Продаётся хороший бизнес со всем необходимым оборудованием. АВТО ТЕХ СЕРВИС. По адресу Россия, р-н Красногорский, п. Нахабино, ул. Лагерная д/п 20. Территория оформлена в собственность, имеется все необходимое оборудование, весь персонал работает по найму. Хороший выезд, большое количество парковочных мест, офис для руководства, помещение для отдыха рабочего персонала, кухня и санузел. На территории имеется шатлончик и автозаправка. Автосервис находится в 3км от Волоколамского шоссе. Сервис действующий в течение многих лет, хорошо рекламировался, много постоянных клиентов. На данный момент автосервис сдается за 200 000 рублей, возможность оставить арендатора есть, при необходимости освобождения территории, выселение арендатора в течение 2 недель. По всем интересующим вопросам - звоните!

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь: 1100 м²

[Смотреть все фото \(19\)](#)

<https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kupit-pomeshchenie-svobodnogo-naznacheniya/15403619>



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт


121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

<https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-pomeshchenie-svobodnogo-naznacheniya/14459819> 60% ... ☆


ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, 418 М2, НА ПРОДАЖУ В РАБОЧЕМ ПОСЕЛКЕ НАХАБИНО, 1-Я ЛЕСОПАРКОВАЯ УЛИЦА, 4А

Московская область, рабочий посёлок Нахабино, 1-я Лесопарковая улица, 4А 📍 🕒 добавлено 7 мая в 12:58

ОБЪЯВЛЕНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ ДОБАВИТЬ В ИЗБРАННОЕ



ЦЕНА
13 990 000 Р



Продавец

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ

Продать Отдельно стоящее здание 418 кв.м. В Собственности 2-го этажа. По Волоколамскому ш. 1-й линии. От МКАД 17 км. ВСЕ Центральные коммуникации (ГАЗ,ВОДА,СБЕТ 45-50) по границе. На 1-ом эт. Автомобиль на 4 места, автосервис с подъемником, шпозером 2 комплекта оборудования. На 2-ом эт. плазменный телевизор и сплит-система на два потока. 200 кв.м. 1-го этажа. Земельный участок, принадлежат, с отдельным забором с искусственно созданным дренажем. Цена 13990000 руб. Оперативный план.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь: **418 м²**

<https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-pomeshchenie-svobodnogo-naznacheniya/15403619>



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт


121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-pomeshchenie-svobodnogo-naznacheniya/7808962 50%

ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, 2000 М2, НА ПРОДАЖУ В РАБОЧЕМ ПОСЕЛКЕ НАХАБИНО, УЛИЦА ПАНФИЛОВА

Московская область, рабочий посёлок Нахабино, улица Панфилова добавлено 20 августа в 13:41

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ ДОБАВИТЬ В ИЗБРАННОЕ



ЦЕНА
75 000 000 Р

Документы
Скачать документы с электронной подписью Продавца и электронной подписью Покупателя в архиве.
Загрузить

Продавец
Имя: [Имя]

ОПИСАНИЕ

Продается 2-х этажное отдельно стоящее здание свободного назначения 2000 кв.м. вместе открытой площадкой 2072 кв.м. Высота потолка 1-го этажа 4 м, 2-го этажа 3м, 2-е вент. Электростанция 500 кв. освещенная, холодная вода из городской системы, горячая из собственной котельной, отопление газовое (собственная котельная), канализация центральная городская, забор воды неглубокий, котельное оборудование производства Германии. Здание с территории примыкает к асфальтовой. На данный момент производится асфальтирование территории и установка забора. Цена объекта 75 млн. рублей. Торг. Возможно взять в аренду с последующим выкупом. Документы вышлю по запросу. Оригинальный план. Офер. СМОТРИ ФОТО

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь: 2000 м²

<https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-pomeshchenie-svobodnogo-naznacheniya/7808962>



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

<https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-pomeshchenie-svobodnogo-naznacheniya/6772974> 60% ***

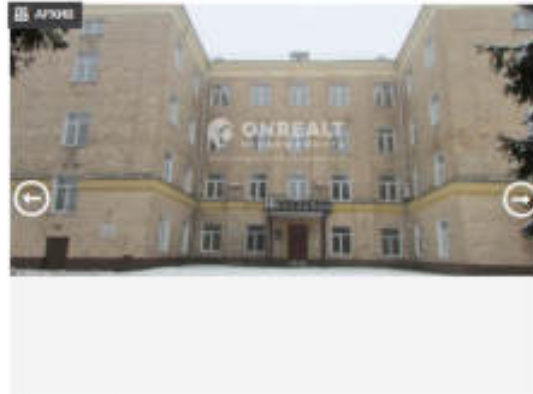
ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, 7300 М2, НА ПРОДАЖУ В РАБОЧЕМ ПОСЁЛКЕ НАХАБИНО, ГРАЖДАНСКАЯ УЛИЦА, 4

Московская область, рабочий посёлок Нахабино, Гражданская улица, 4

добавлено 91 июля в 16:19

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОДИТЕ ОБЪЕДИЛЕНИЯ

ДОБАВИТЬ В ИЗБРАННОЕ



ЦЕНА
409 496 776 Р

Помещение 4-х этажное здание
Площадь 7300 м² Вид на территорию. Собственный
участок 3,8 га. Выходы на улицу

Позвоните или [отправить](#)

Продавец

[НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ](#)

ОПИСАНИЕ

Продается здание общей площадью 7 300 кв.м, в земельный участок 62% соток, Московская область, Кашиногорский р-н, д/п Нахабино, ул. Советская.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь 7300 м²

<https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-pomeshchenie-svobodnogo-naznacheniya/6772974>

<https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kypit-pomeshchenie-svobodnogo-naznacheniya/6615297> 60% ***

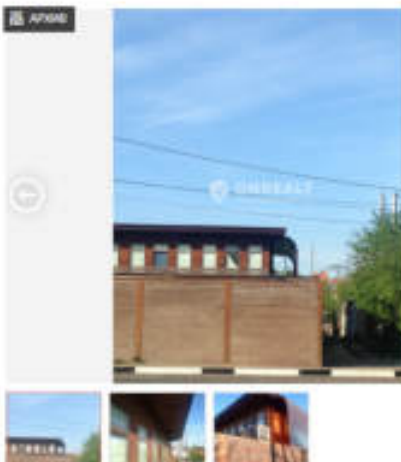
ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, 600 М2, НА ПРОДАЖУ В РАБОЧЕМ ПОСЁЛКЕ НАХАБИНО, СОВЕТСКАЯ УЛИЦА, 35

Московская область, рабочий посёлок Нахабино, Советская улица, 35

добавлено 11 июля в 15:59

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОДИТЕ ОБЪЕДИЛЕНИЯ

ДОБАВИТЬ В ИЗБРАННОЕ



ЦЕНА
10 000 000 Р

Апартаменты
Современный и комфортный объект в центре
развитой территории. Собственный участок.

Позвоните или [отправить](#)

Продавец

[НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ](#)

ОПИСАНИЕ

Современное здание 600 кв.м, 2 этажа по 300 кв.м, с раздельным входом. Рядом хозяйственный блок 71 кв.м. Земельный участок 10 соток, ИЖС. Все коммуникации. Центр п.Нахабино.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь 600 м²



Общество с ограниченной ответственностью

Авиа Бизнес Консалт

121170, г. Москва, площадь Победы, д. 2/5, корп. 2, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

<https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kytit-pomeshchenie-svobodnogo-naznacheniya/6615797>

The screenshot shows a real estate listing on the OnReal.ru website. At the top, there are filters for various property types: 'Исходного ввоза', 'Нового бизнеса, 14% в год', 'Ботанический сад', '5+ ул., Белорусская', 'Помещения', and 'Блок «Палушево»'. The main title of the listing is 'ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, 240 М2, НА ПРОДАЖУ В РАБОЧЕМ ПОСЕЛКЕ НАХАБИНО, ЛЕСНОЙ ПЕРЕУЛОК'. Below the title, it specifies the location: 'Московская область, рабочий посёлок Нахабино, Лесной переулок'. There are buttons for 'ОПИСАНИЕ', 'НА КАРТЕ', 'ПОХОЖИЕ ОБЪЕКТЫ', and 'ДОБАВИТЬ В КОЛЛЕКЦИЮ'. A large photo shows a car in a garage. To the right, the price is listed as '6 200 000 Р'. Below the price, there is a 'Продавец' section with a profile picture and a 'НАПИСАТЬ СОБЕЩЕНИЕ' button. The 'ОПИСАНИЕ' section provides details about the property: 'Продается нежилое помещение, 2 этажа, 220 кв. м (240 кв. м по документам). Правая половина! Удобное место расположения, хорошая транспортная доступность - удобный выезд на трассу недалеко от МКАД Волоколамского шоссе - до ближайшей ЖД Станции Нахабино всего 8 км по шоссе. Высокая потолки (3 м). Есть современная отопительная система, местная канализация, вентиляция, кондиционирование. Просторная территория асфальтирована, благоустроена, парковка перед входом. Возможна установка: ОФАС, автомобиль, адрес-склад, интернет-магазин и т.д.'

<https://onreal.ru/rabochij-poselok-nakhabino/kytit-pomeshchenie-svobodnogo-naznacheniya/6635631>



15. ПРИЛОЖЕНИЕ №2
(Документы)