

## **ОТЧЕТ № 230/1-175-2019-1**

### *Об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества*

<i>Объект оценки</i>	<i>Объекты недвижимого имущества в количестве 64 (шестьдесят четыре) единиц</i>
<i>Адрес объекта оценки</i>	<i>Московская область, Солнечногорский муниципальный район, сельское поселение Пешиковское, в районе д. Радумля, территория "Оптовораспределительный центр "Радумля"</i>
<i>Дата оценки</i>	<i>«22» июля 2019 г.</i>
<i>Дата составления отчета</i>	<i>«02» сентября 2019 г.</i>
<i>Заказчик</i>	<i>ООО «Ямато»</i>

## Оглавление

Часть 1 «Общие сведения».....	4
1.1 Основные факты и выводы .....	4
1.2 Задание на оценку .....	6
1.3 Применяемые стандарты оценки.....	7
1.4 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения .....	8
1.5 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике (Оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым Оценщик (Оценщики) заключил (заключили) трудовой договор .....	9
1.6 Определение вида оцениваемой стоимости .....	10
1.7 Основные этапы процесса оценки.....	10
1.8 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика .....	11
1.9 Заявление о соответствии.....	12
Часть 2 «Описание Объекта оценки» .....	13
2.1 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки .....	13
2.2 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки .....	14
2.3 Имущественные права на Объект оценки .....	23
2.4 Фотографии Объекта оценки .....	24
Часть 3 «Анализ рынка Объекта оценки».....	39
3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ и Московской области .....	39
3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	45
3.3 Анализ рынка складской недвижимости Московского региона. I квартал 2019 г.....	50
3.3.1 Анализ рынка промышленных земельных участков Московского региона .....	56
3.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.....	65
3.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	68
3.6 Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость оцениваемых объектов .....	71
3.6.1 Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость нежилых зданий .....	71
3.6.2 Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельного участка .....	76
3.7 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки .....	80
3.8 Анализ наиболее эффективного использования .....	80
Часть 4 «Описание процесса оценки недвижимого имущества в части применения подхода (подходов)».....	82
4.1 Сравнительный подход .....	82
4.1.1 Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода .....	82
4.1.2 Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	83
4.1.3 Расчет рыночной стоимости земельного участка промышленного назначения сравнительным подходом.....	84
4.1.4 Расчет рыночной стоимости единого производственно-складского комплекса сравнительным подходом.....	90
4.2 Доходный подход.....	97
4.2.1 Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода .....	97
4.2.2 Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	98
4.2.3 Расчет рыночной стоимости производственно-складского комплекса доходным подходом .....	98
4.2.3.1 Определение потенциального валового дохода.....	98
4.2.3.2 Определение действительного валового дохода .....	105
4.2.3.3 Расчет чистого операционного дохода .....	105
4.2.3.4 Расчет ставки капитализации .....	106
4.2.3.5 Расчет рыночной стоимости .....	106
4.3 Затратный подход .....	107

4.3.1	Обоснование выбора подхода.....	107
4.3.2	Обоснование выбора подхода.....	107
4.3.3	Расчет стоимости затратным подходом.....	108
Часть 5 «Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода» .....		123
Часть 6 «Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки» .....		133
Часть 7 «Перечень используемых материалов» .....		135
Приложение № 1 .....		136
Приложение № 2 .....		143
Приложение № 3 .....		175

## Часть 1 «Общие сведения»

### 1.1 Основные факты и выводы

Табл. 1. Основные факты и выводы

Наименование	Описание	
Номер Отчета об оценке	Отчет № 230/1-175-2019-1	
Основание для проведения оценки объекта оценки	Договор возмездного оказания услуг по оценке №230/1-175-2019 от 22.07.2019 г.	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объекты недвижимого имущества в количестве 64 (шестьдесят четыре) единиц	
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности	
Вид стоимости	Рыночная стоимость	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости	
Предполагаемое использование результатов оценки	Для проведения процедуры конкурсного производства. Результаты оценки не могут быть использованы по иному назначению	
Дата оценки	«22» июля 2019 г.	
Дата осмотра	«29» июля 2019 г.	
Срок проведения оценки	«22» июля 2019 г. – «02» сентября 2019 г.	
Дата составления Отчета	«02» сентября 2019 г.	
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Доллар США – 62,8666 руб. Евро – 70,7941 руб.	
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб. с учетом НДС</b>		
В рамках затратного подхода	См. «Часть 5 «Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода»	
В рамках доходного подхода		
В рамках сравнительного подхода		
<b>Итоговая величина стоимости объекта оценки, с учетом округлений</b>		
Рыночная стоимость, руб. с НДС	1 795 598 000	
Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	1 569 053 000	
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости<sup>1</sup></b>		
<b>Наименование</b>	<b>от</b>	<b>до</b>
Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	1 616 038 000	1 975 158 000

Источник информации: рассчитано ООО «АБН-Консалт»

Таким образом, рассчитанная рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на «22» июля 2019 г., с учетом округлений и допущений составляет:

**1 795 598 000 (Один миллиард семьсот девяносто пять миллионов пятьсот девяносто восемь тысяч) рублей с учетом НДС**

**1 569 053 000 (Один миллиард пятьсот шестьдесят девять миллионов пятьдесят три тысячи) рублей без учета НДС**

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Количество	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	Земельный участок общей площадью 534 052 кв. м, кадастровый номер 50:09:0060126:805	1	436 320 000*	
2	Котельная общей площадью 90,0 кв. м, кадастровый номер 50:09:0060126:914	1	1 285 000	1 071 000
3	1-этажное здание 3А корпуса №3 в осях 1-16 общей площадью 68 567,9 кв. м, кадастровый номер 50:09:0060126:921,	1	978 746 000	815 622 000

<sup>1</sup> Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

№ п/п	Наименование объекта	Количество	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
4	2-этажный административно-бытовой корпус №1 общей площадью 250,6 кв. м, кадастровый номер 50:09:0060126:994	1	3 577 000	2 981 000
5	2-этажный административно-бытовой корпус №2 общей площадью 1 225,3 кв. м, кадастровый номер 50:09:0060126:989	1	17 490 000	14 575 000
6	1-этажная насосная станция пожаротушения общей площадью 116,2 кв. м, кадастровый номер 50:09:0060126:930	1	1 658 000	1 382 000
7	1-этажный водозаборный узел общей площадью 154,0 кв. м, кадастровый номер 50:09:0060126:943	1	2 198 000	1 832 000
8	Водопровод хозяйственной (В1), протяженность - 1653, кадастровый номер 50:09:0060126:944	1	3 899 000	3 249 000
9	Топливохранилище наземное, общей площадью 102,6 кв. м, кадастровый номер 50:09:0060126:929	1	1 465 000	1 221 000
10	Объект незавершенного строительства - нежилое здание 4а, состоящее из сэндвич панелей, площадь застройки 30 906 кв. м	1	300 478 000	250 399 000
11	Скважина №1/ГВК-46248781, глубина 190 м, кадастровый номер 50:09:0060126:932	1	3 790 000	3 158 000
12	Скважина №2/ГВК-46248793, глубина 193,2 м, кадастровый номер 50:09:0060126:931	1	3 854 000	3 212 000
13	Генератор, серийный номер 25761, модель WS710-DM	1	3 994 000	3 328 000
14	Генератор, серийный номер 25831, модель WS710-DM	1	3 994 000	3 328 000
15	Фонарь освещения, высота 7м с 1 светильником	9	107 000	89 000
16	Мачты освещения, высота 20 м	27	2 373 000	1 978 000
17	Некапитальные строения из сэндвич-панелей (КПП), длина 5,40 м, ширина 3,40 м	4	261 000	218 000
18	Трансформаторная подстанция (состоящая из 2 КТПБ по 1250 кВА каждый)	1	904 000	753 000
19	Некапитальное строение из легких металлических конструкций (офис продаж)	1	112 000	93 000
20	Некапитальные модульные строения	3	23 963 000	19 969 000
21	Забор вокруг территории	2	3 775 000	3 146 000
22	Забор на территории	2	747 000	622 000
23	Въездная группа Металлическая арка из легких металлических конструкций п-образной формы	1	608 000	507 000

\*Операции по реализации земельных участков (долей в них) не являются предметом налогообложения (статья 146 НК РФ)

Генеральный директор  
ООО «АБН-Консалт»

Оценщик

Бобырев М.Ю.

Поляков А.В.



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. I, ком. 9 (Ч).

Тел. 8 (499) 322-06-22

## 1.2 Задание на оценку

На основании Договора возмездного оказания услуг по оценке №230/1-175-2019 от 22.07.2019 г. и Задания на оценку №1 Исполнителем оказаны услуги по оценке объекта недвижимости, при этом Исполнитель придерживался положений, указанных в нижеследующей таблице.

Табл. 2. Общая характеристика Объекта оценки

Наименование	Описание
Объект оценки	Объекты недвижимого имущества в количестве 64 (шестьдесят четырех) единиц
Состав объект оценки	Согласно перечню, представленному в Приложении №1 к Договору возмездного оказания услуг по оценке №230/1-175-2019 от 22.07.2019 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр объекта произведен по стандартному (типичному для оценочной практики) алгоритму, обстоятельств, препятствующих проведению осмотра, не выявлено
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Информация и материалы, необходимые для проведения оценки, предоставлены в порядке и с соблюдением сроков, отраженных в договоре на проведение работ по оценке
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует
Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей	Подробное описание объекта оценки представлено в части 2 настоящего Отчета
Имущественные права на объект оценки	Право собственности. Субъект права – ООО «Ямато», ОГРН: 1117746898609 от 09.11.2011 г., ИНН: 7704794793, КПП: 504401001
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки; ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения) прав – см. пункт 2.2

Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком

Табл. 3. Основные положения

Наименование	Описание
Объект оценки	Объекты недвижимого имущества в количестве 64 (шестьдесят четырех) единиц
Инвентаризационная стоимость, руб.	Сведений нет
Существующие ограничения (обременения) права	См. пункт 2.2
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Задача оценки	Задачей настоящей оценки является выявление особенностей ценообразования объекта оценки применительно к характеристикам соответствующего сегмента рынка, правового титула, количественным и качественным характеристикам объекта оценки. Это позволит однозначно идентифицировать объект оценки в системе вещных и обязательных прав, дать надлежащее обоснование вида определяемой стоимости. В результате должно быть проведено надлежащее экономическое и правовое обоснование итоговой оценки объекта для указанного назначения
Предполагаемое использование результатов оценки	Для проведения процедуры конкурсного производства. Результаты оценки не могут быть использованы по иному назначению
Дата оценки	«22» июля 2019 г.
Дата осмотра	«29» июля 2019 г.
Срок проведения оценки	«22» июля 2019 г. – «02» сентября 2019 г.
Дата составления Отчета	«02» сентября 2019 г.
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Доллар США – 62,8666 руб. Евро – 70,7941 руб.
Допущения, на которых должна основываться оценка	См. п. 1.4



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. 1, ком. 9 (Ч).

Тел. 8 (499) 322-06-22

Наименование	Описание
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	-

Источник информации: составлено ООО «АБН-Консалт»

### 1.3 Применяемые стандарты оценки

Настоящий Отчет был выполнен в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки:

#### **Федеральные стандарты оценки**

В соответствии с заданием на оценку, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ», в действующей редакции. Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (утверждены приказами Минэкономразвития России от «20» мая 2015 года за №№ 297, 298, 299 и от «25» сентября 2014 года № 611).

В ходе работы применялись следующие стандарты:

- ✓ ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- ✓ ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- ✓ ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- ✓ ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

#### **Стандарты Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО)**

В соответствии с Федеральным Законом об оценочной деятельности «стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки». При этом стандарты и правила оценочной деятельности, разработанные саморегулируемой организацией СРО «СМАО» расширяют и конкретизируют законодательную базу, чем и обусловлено их применение.

Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: СРО «СМАО» (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7):

Табл. 4. Стандарты и правила СРО «СМАО»

Наименование стандарта	Дата принятия	Решение
Правила деловой и профессиональной этики	18 июля 2008 г.	Решение Совета Партнерства НП «СМАОс» (Протокол № 74 от 18 июля 2008 г.)
Оценка недвижимости	15 августа 2008 г.	Решение Совета Партнерства НП «СМАОс» (Протокол № 78 от 15 августа 2008 г.)

Источник информации: составлено ООО «АБН-Консалт»

#### **Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта оценки**

Использование стандартов ФСО № 1 – ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 10, ФСО № 12 вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Применение Стандартов СРО «СМАО», обязательных к применению субъектами оценочной деятельности обусловлено тем, что Объект оценки находится на территории Российской Федерации, а также тем, что Оценщик осуществляет свою деятельность на территории РФ. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

#### 1.4 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

**Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:**

1. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с ней, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.
2. Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников.
3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, 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 (Шести) месяцев.
4. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре.
5. Результаты оценки, содержащиеся в Отчете об оценке, относятся к профессиональному мнению Оценщиков, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемся опыте подобных работ.
6. Исполнитель (Оценщики) не несут ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, так же как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.
7. Исполнитель (Оценщики), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяют фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации.
8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, достоверность которых принимается на основе представленных документов и со слов Заказчика.
9. Юридическая экспертиза прав на Объект оценки не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных в Отчете об оценке.
10. Иные допущения и ограничения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете об оценке.

**Кроме вышеуказанных допущений в ходе расчетов Оценщиком были приняты дополнительные условия (особые допущения):**

1. При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel 2010. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные<sup>2</sup> числовые данные.
2. Осмотр объекта был проведен позже даты оценки (дата оценки – 22.07.2019 г., дата осмотра – 29.07.2019 г.). Учитывая тот факт, что между датой оценки и датой осмотра прошел незначительный промежуток времени, Оценщик исходил из предположения, что существенных изменений не произошло.
3. Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Московская область, Солнечногорский муниципальный район, сельское поселение Пешковское, в районе д. Радумля, территория "Оптово-распределительный центр "Радумля", представляют собой имущественный комплекс и используются как единый объект. Расчет

<sup>2</sup> в программе Microsoft Office Excel, в настройках установлена опция «задать точность как на экране»



стоимости проводится для единого объекта недвижимости, с последующим разделением стоимости между объектами права, разбивка носит укрупненный условный характер.

4. На объект незавершенного строительства - нежилое здание 4а отсутствуют правоудостоверяющие документы, т.к. объект не введен в эксплуатацию, оценка производилась из предположения права собственности ООО «Ямато» на объект оценки.

### **1.5 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике (Оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым Оценщик (Оценщики) заключил (заключили) трудовой договор**

Реквизиты Заказчика представлены ниже.

Табл. 5. Сведения о Заказчике

Наименование	Описание
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Ямато»
Сокращенное наименование	ООО «Ямато»
Место нахождения (юридический адрес)	141532, Московская область, Солнечногорский район, деревня Радумля, Тер «Оптово-распределительный центр «Радумля», строение 3 а, офис 208
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1117746898609
Дата присвоения ОГРН	09.11.2011 г.
ИНН/КПП	7704794793 /5044401001

Источник информации: составлено ООО «АБН-Консалт» по данным Заказчика

Табл. 6. Сведения об Оценщике

Наименование	Описание
Ф.И.О.	Поляков Алексей Вячеславович
Образование	Диплом о профессиональной переподготовке в Государственном университете управления, серия ПП №880082, программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 20.06.07 г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	«Оценка недвижимого имущества» №000145-1 от 19.09.2017 г.
Информация о членстве в СРОО	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков «СМАО» дата вступления: «12» декабря 2007 года, № согласно реестру: 1176
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 13 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность оценщика застрахована в ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ". Страховой полис № 190005-035-000042 от 01.03.2019, срок действия с 01.03.2019 г. по 29.02.2020 г., страховая сумма 10 000 000 (Десять миллионов) рублей
Номер и дата трудового договора	Договор №2/1 от 02.06.2014 г.
Организационно - правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»
ОГРН	1027707004225
Дата присвоения ОГРН	«16» сентября 2002 г.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. I, ком. 9 (Ч)
Место нахождения оценщика	г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр.2
Контактная информация юридического лица	Тел.: 8-499-322-06-22
Контактная информация оценщика	Тел.: 8-499-322-06-22 Почтовый адрес: 127473 г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2 Адрес электронной почты: polyakovff@abn-group.info
Сведения о страховании гражданской ответственности ООО «АБН-Консалт»	Гражданская ответственность ООО «АБН-Консалт» застрахована в ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ". Страховой полис №190005-035-000027 от 13.02.2019 г., срок действия с 13.02.2019 г. по 12.08.2020 г., страховая сумма 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей

Источник информации: составлено ООО «АБН-Консалт»



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. I, ком. 9 (Ч).

Тел. 8 (499) 322-06-22

**Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки**

Не привлекались.

**1.6 Определение вида оцениваемой стоимости**

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

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

**1.7 Основные этапы процесса оценки**

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- ✓ изучение предоставленных документов.
- ✓ установление количественных и качественных характеристик объекта – на данном этапе была проведена идентификация объекта оценки, их предварительный осмотр, определены основные параметры составляющих компонентов.
- ✓ сбор общих данных и их анализ – на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в пределах района его расположения.
- ✓ сбор специальных данных и их анализ – на данном этапе была собрана детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ними объектами. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам предложений по группам, аналогичным оцениваемому объекту.
- ✓ анализ рынка, к которому относится объект оценки.
- ✓ анализ наиболее эффективного использования объекта оценки – такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. На основании проведенного анализа был выбран наиболее эффективный вариант использования объекта оценки. Проведение всех дальнейших расчетов стоимости объекта осуществлялось, исходя из предположения о наиболее эффективном использовании.
- ✓ выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- ✓ подготовка отчета о результатах оценки – все основные результаты, полученные на предыдущих этапах, изложены в Отчете.
- ✓ составление и передача Отчета об оценке.

Процесс оценки приведен в Таблице ниже:

Табл. 7. План процесса оценки

Наименование процесса	Действие
Получение от Заказчика Задания на оценку	Проведено
Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
Осуществление расчетов	Проведено
Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

Источник информации: составлено ООО «АБН-Консалт»

Табл. 8. Анализ представленной Заказчиком информации

Процесс	Описание	Действие
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Право собственности. Субъект права – ООО «Ямато», ОГРН: 1117746898609 от 09.11.2011 г., ИНН: 7704794793, КПП: 504401001	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Заказчиком был предоставлен пакет документов достаточный для сопоставления данных об Объекте оценки, полный перечень документов представлен в пункте 2.1, копии в Приложении 2 настоящего Отчета	Отражено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	См. пункт 2.2	Проведено
Сопоставление земельного участка и оцениваемого имущества	Земельно-правовые отношения оформлены	Проведено

Источник информации: составлено ООО «АБН-Консалт»

### 1.8 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика

Данный Отчет был выполнен специалистами компании ООО «АБН-Консалт». Все лица, подписавшие настоящий Отчет, удостоверяют, что:

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- в отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором Заказчика;
- Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика;
- при проведении оценочных работ не допускалось фактов вмешательства Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и Юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, способного негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе на ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки;
- размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки;
- юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика;
- размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

### 1.9 Заявление о соответствии

Данный Отчет был выполнен специалистами компании ООО «АБН-Консалт». Руководствуясь кодексом профессиональной этики, все лица, подписавшие настоящий Отчет, удостоверяют, что:

✓ С учетом наилучшего использования наших знаний и опыта, мы удостоверяем, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

✓ Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

✓ Настоящая оценка была проведена в соответствии и на условиях Федеральных Стандартов оценки.

## Часть 2 «Описание Объекта оценки»

### 2.1 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

В ходе проведения работ, Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету.

Предоставленный пакет документов является достаточным для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки.

Основными источниками информации являлись:

#### Копии документов, предоставленные для оценки имущества:

1. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (см. Приложение 2);

#### Перечень источников внешней информации

1. Официальный сайт в сети Интернет Банка России (<http://www.cbr.ru>);  
2. Сайты агентств недвижимости Московской области, указанные в тексте настоящего Отчета.

3. Мониторинг социально-экономического развития РФ (МЭР РФ);

4. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

Дополнительная информация, используемая в Отчете, получена из ряда других источников и архива оценщиков. Ссылки на источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

#### Перечень нормативных актов

1. Гражданский кодекс РФ (с изм. и доп.);  
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;

3. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»;

4. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;

5. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»;

6. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

7. стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)».

Перечисленный перечень используемых при проведении настоящей оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может насчитывать свыше десятка позиций. Прочие источники информации указаны по тексту Отчета.

## 2.2 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

### Характеристика местоположения объекта оценки

В состав объекта оценки входят объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Московская область, Солнечногорский муниципальный район, сельское поселение Пешковское, в районе д. Радумля, территория "Оптово-распределительный центр "Радумля".

**Солнечногорский район<sup>3</sup>** — упразднённая административно-территориальная единица (район) в Московской области РСФСР и современной России (1929—1957, 1960—1963, 1965—2019) и одноимённое бывшее муниципальное образование (муниципальный район, 2006—2019).

9 января 2019 года на территории муниципального района было образовано новое муниципальное образование городской округ Солнечногорск.

9 апреля 2019 года вместо Солнечногорского района как административно-территориальной единицы области образован город областного подчинения Солнечногорск с административной территорией.

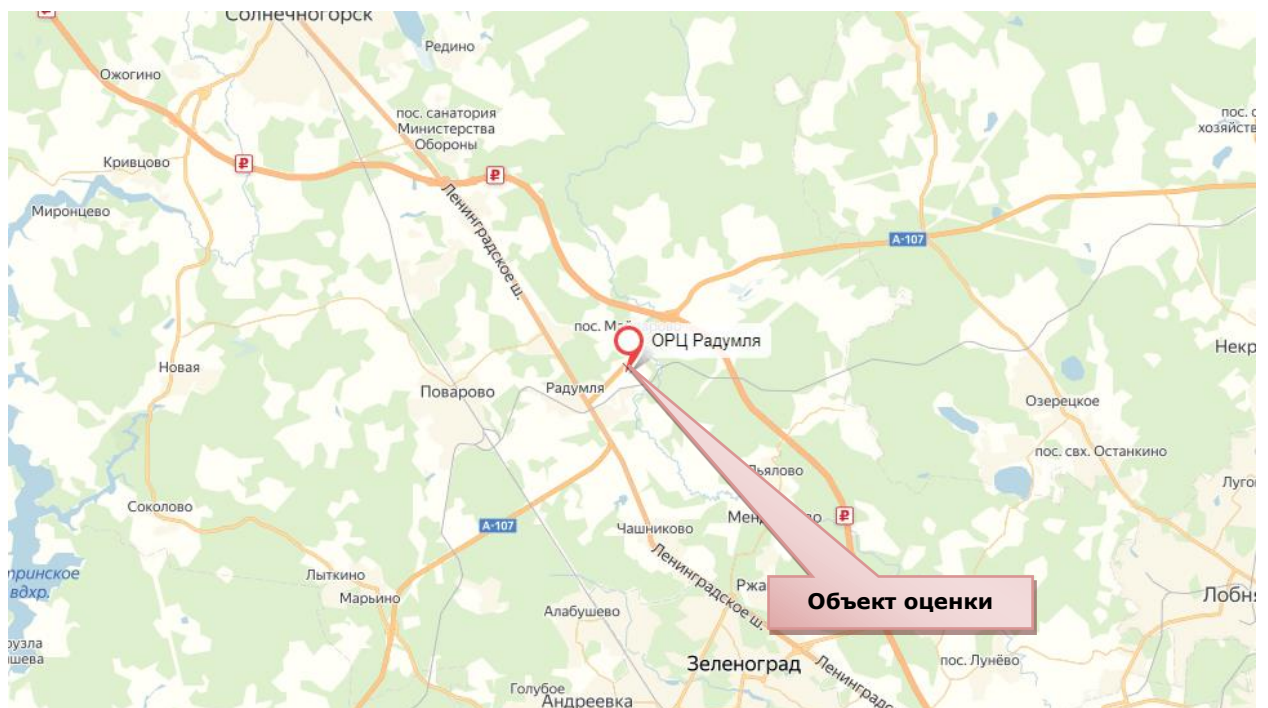
Административный центр — город Солнечногорск, который как город областного подчинения в 1960—2001 гг. не входил в состав района.

Район граничит с Клинским, Истринским, Красногорским и Дмитровским районами, с городским округом Химки Московской области, а также с Зеленоградом и районом Молжаниновский города Москвы. Площадь территории — 1085,07 км<sup>2</sup>.

**Сельское поселение Пешковское<sup>4</sup>** — упразднённое муниципальное образование в Солнечногорском районе Московской области. Административный центр — деревня Пешки.

Граничит с городскими поселениями Менделеево, Ржавки, Андреевка, Поварово и Солнечногорск, Лунёвским и Соколовским сельскими поселениями, а также Зеленоградским административным округом города Москвы и Габовским сельским поселением Дмитровского района. Площадь территории сельского поселения составляет 18 225 га (182,25 км<sup>2</sup>).

Рис. 1. Расположение объекта оценки на территории Московской области. Карта



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

<sup>3</sup> Источник информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Солнечногорский\\_район](https://ru.wikipedia.org/wiki/Солнечногорский_район)

<sup>4</sup> Источник информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Сельское\\_поселение\\_Пешково\\_\(Московская\\_область\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Сельское_поселение_Пешково_(Московская_область))

Рис. 2. Расположение объекта оценки - территория "Оптово-распределительный центр "Радумля". Спутник



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

Объект оценки расположен на расстоянии 31 км от МКАД по Ленинградскому шоссе.

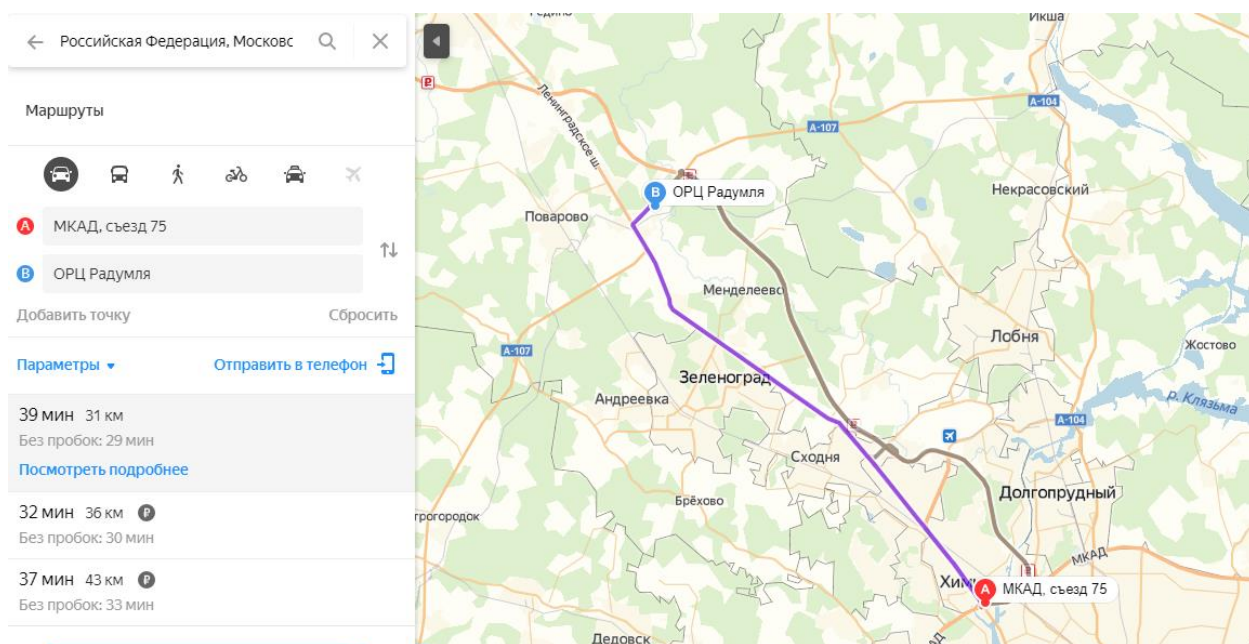
Расстояние до Ленинградского шоссе от объекта оценки – 0,8 км.

Транспортная доступность – легковой и грузовой автотранспорт.

Ближайшее окружение объектов оценки – промышленная зона, объекты складского назначения. Подъезд к объекту оценки: асфальтированная дорога.

Территория вокруг объектов огорожена, на внутренней огороженной территории имеется возможность парковки.

Рис. 3. Удаленность объекта оценки от МКАДа



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

## Количественные и качественные характеристики объекта оценки<sup>5</sup>

В состав объекта оценки входят объекты недвижимого имущества, которые расположены на земельном участке с кадастровым номером 50:09:0060126:805.

Табл. 9. Общая характеристика земельного участка, на котором расположен Объект оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Месторасположение	Московская область, Солнечногорский муниципальный район, с/п Пешковское, в районе д. Радумля, территория "Оптовораспределительный центр "Радумля", уч. 1
Кадастровый номер	50:09:0060126:805
Площадь участка, кв. м	534 052
Категория земель	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	Для объектов общественно-делового значения. По документам: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, трансформационных логистических центров, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок
Ограничения (обременения) права	№ 50:09:0060126:805-50/009/2018-2 от 06.07.2018 (Ипотека)
Форма участка	Участок неправильной формы
Рельеф	Ровный
Покрытие дороги до объекта оценки от основной автомагистрали	Асфальтовое
Кадастровая стоимость, руб.	689 973 821,92

### Картографическое отображение

1. 50:09:0060126:805  
Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский муниципальный район, с/п...

[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	50:09:0060126:805
Кад. квартал:	50:09:0060126
Статус:	Учтенный
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский муниципальный район, с/п Пешковское, в районе д. Радумля, территория "Оптовораспределительный центр "Радумля", уч 1
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	689 973 821,92 руб.
Уточненная площадь:	534 052 кв. м
Разрешенное использование:	Для объектов общественно-делового значения
по документу:	для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, трансформационных логистических центров, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок
Кадастровый инженер:	Чернов Олег Валентинович
Дата постановки на учет:	04.12.2015
Дата изменения сведений в ГКН:	02.04.2019
Дата выгрузки сведений из ГКН:	03.04.2019

Источник: Документы, предоставленные Заказчиком

<sup>5</sup> Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком, открытые источники Интернета



Табл. 10. Общая характеристика нежилых зданий, входящих в состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость	Площадь, кв. м	Год постройки	Этажность	Материал стен	Наличие отопления	Состояние
1	Котельная	Московская область, Солнечногорский муниципальный район, сельское поселение Пешковское, в районе д. Радумля, территория "Оптовораспределительный центр "Радумля", строение 7	50:09:0060126:914	1 734 828,30	90,0	2016	1	Сэндвич-панели	Нет	Хорошее
2	Здание ЗА корпуса №3 в осях 1-16	Московская область, Солнечногорский муниципальный район, сельское поселение Пешковское, в р-не д. Радумля, территория "Оптовораспределительный центр "Радумля", стр.3а	50:09:0060126:921	982 031 519,99	68 567,9	2016	1	Сэндвич-панели	Нет	Хорошее
3	Административно-бытовой корпус №1	Московская область, Солнечногорский муниципальный район, сельское поселение Пешковское, в районе д. Радумля, территория "Оптовораспределительный центр "Радумля", строение 1а	50:09:0060126:994	5 430 262,89	250,6	2018	2	Сэндвич-панели	Есть	Хорошее
4	Административно-бытовой корпус №2	Московская область, Солнечногорский муниципальный район, сельское поселение Пешковское, в районе деревня Радумля, территория "Оптовораспределительный центр " Радумля", строение 2а	50:09:0060126:989	26 551 081,86	1 225,3	2018	2	Сэндвич-панели	Есть	Хорошее
5	Насосная станция пожаротушения	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д. Радумля	50:09:0060126:930	6 301 983,41	116,2	2016	1	Сэндвич-панели	Нет	Хорошее
6	Водозаборный узел	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д. Радумля	50:09:0060126:943	6 301 983,41	154,0	2016	1	Сэндвич-панели	Нет	Хорошее

Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 3, пом. I, К.1 (Ч), 13, 14 (Ч), 35

(Ч). Тел. 8 (499) 600-44-15

Объект оценки снабжен инженерными коммуникациями, необходимыми для нормального функционирования зданий:

- котельная,
- водозаборный узел,
- насосная станция пожаротушения,
- трансформаторная подстанция,
- ДГУ №1,
- ДГУ №2,
- топливозапасное наземное,
- локальные очистные сооружения,
- кабельная канализация,
- водопровод противопожарный,
- канализация хозяйственная,
- канализация ливневая,
- теплосеть.

Здание 3А корпуса №3 в осях 1-16 является холодильным складом, обеспечивающим хранение фруктов и овощной сельскохозяйственной продукции.

Площадь холодильных камер – 34 692 кв. м, которая состоит из следующих площадей:

- 39 холодильных камер с регулируемым температурным режимом (+4 +14 С) общей площадью 13 202 кв. м, размер камер от 320 кв. м до 610 кв. м, линии сортировки, калибровки, упаковки овощей и фруктов.

- 63 холодильных камер с регулируемым температурным режимом (+4 +14 С) общей площадью 21 490 кв. м, размер камер от 212 кв. м до 350 кв. м, ветеринарный, фитосанитарный контроль.

Расчет количества сельскохозяйственной продукции, которое может одновременно вместить в себя склад:

В логистике основным критерием функциональной эффективности системы хранения/переработки (склада) является потоковая пропускная способность, или мощность. Под **МОЩНОСТЬЮ** понимается способность системы хранения/переработки (склада) обеспечить максимально возможный, но экономически обоснованный оборот за определенный период времени при соблюдении логистических требований и соответствующих нормативов, предусмотренных проектом или принятых в период эксплуатации в процессе совершенствования управления материальными потоками.<sup>6</sup>

На практике оценка мощности систем хранения и переработки (складов) чаще осуществляется в тоннах и куб. м.

Общий объем склада определяется произведением площади холодильных камер (S) на высоту складского помещения (h) по формуле:

$$V = S \cdot h$$

Высота склада по данным Заказчика составляет 6 м.

$$V = 34\,692 \text{ кв. м} \cdot 6 \text{ м} = 208\,152 \text{ куб. м}$$

Пространство для перемещения грузов здесь уже учтено, т.к. берем полезную площадь холодильных камер.

Существует два способа хранения сельскохозяйственной продукции: навалом или в мешках.

<sup>6</sup> Источник информации: [https://studref.com/404217/logistika/moschnost\\_sistemy\\_hraneniyapererabotki\\_sklada](https://studref.com/404217/logistika/moschnost_sistemy_hraneniyapererabotki_sklada)

Табл. 11. Объемные массы сельскохозяйственных грузов

Груз	Объемная масса, т/куб. м	Вид упаковки
Картофель	0,50	Мешки
	0,68	Навалом

Источник информации: <https://agri-tech.ru/info/cat3/page5.html-print>

При абсолютном заполнении холодильных камер выдача мощностей камер составит:

Табл. 12. Расчет выдачи мощностей

Вид упаковки	Объемная масса, т/куб. м	Объем холодильных камер, куб. м	Выдача мощностей, тонн
Мешки	0,50	208 152	104 076
Навалом	0,68		141 543

Источник информации: составлено ООО «АБН-Консалт»

**Примечание:** на практике абсолютное заполнение холодильных камер практически невозможно, в связи с чем фактическая выдача мощностей будет меньше полученных результатов.

Режим хранения картофеля определяется многими факторами, в число которых входит температура. Температурные режимы холодильных камер отвечают требованиям ГОСТа 28372-93 «Межгосударственный стандарт картофель свежий продовольственный»<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> Источник информации: <http://docs.cntd.ru/document/gost-28372-93>

Табл. 13. Общая характеристика сооружений, входящих в состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Характеристики
1	Генератор, серийный номер 25761	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д. Радумля	-	-	модель WS710-DM
2	Генератор, серийный номер 25831	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д. Радумля	-	-	модель WS710-DM
3	Водопровод хозпитьевой (В1)	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д. Радумля	50:09:0060126:944	2 788 576,15	Протяженность - 1653 м, год ввода в эксплуатацию - 2016
4	Топливохранилище наземное	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д. Радумля	50:09:0060126:929	570 623,94	Площадь - 102,6 кв. м, год завершения строительства - 2016
5	Скважина №1/ГВК-46248781	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д. Радумля	50:09:0060126:932	3 931 690,51	Глубина 190 м, год завершения строительства - 2016
6	Скважина №2/ГВК-46248793	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д. Радумля	50:09:0060126:931	3 997 908,46	Глубина 193,2 м, год завершения строительства - 2016
7	Фонарь освещения - 9 шт.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д. Радумля	-	-	Высота 7 м с 1 светильником
8	Мачты освещения - 27 шт.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д. Радумля	-	-	Высота 20 м
9	Некапитальные строения из сэндвич-панелей (КПП) - 4 шт.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д. Радумля	-	-	Длина 5,40 м, ширина 3,40 м. - с 5 шлагбаумами (главное), - с 3 шлагбаумами (на парковочной площадке), - с 2 шлагбаумами (у административно-бытового корпуса№2), - без шлагбаумов (на выезде у трассы)
10	Трансформаторная подстанция (состоящая из 2 КТПБ по 1250 кВА каждый)	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д. Радумля	-	-	Длина 7,50 м, ширина 5 м; изготовитель ЗАО «Трансформер», заводской номер 09161108, дата выпуска 2016 г.
11	Некапитальное строение из легких металлических конструкций (офис продаж)	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д. Радумля	-	-	Длина 7,70 м, ширина 6,30 м
12	Некапитальные модульные строения - 3 шт.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д. Радумля	-	-	- Некапитальные модульные 1 этажные строения состоящие из 24 модулей (площадь, материал (марка модель типовых модулей их количество), фундамент. - Некапитальные модульные 2 этажные строения состоящие из 80 модулей (площадь, материал (марка модель типовых модулей их количество), фундамент. - Некапитальные модульные 1 этажные строения состоящие из 7 модулей, ширина 8,50м, длина 2,50м (площадь, материал (марка модель типовых модулей их количество), фундамент.

№ п/п	Наименование	Адрес	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Характеристики
13	Забор вокруг территории - 2 шт.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д. Радумля	-	-	- Забор с сетчатыми металлическими панелями по периметру территории вдоль трассы, высота 2м, длина 870 м. - Забор из профнастила, высота 4м, длина 1271 м
14	Забор на территории - 2 шт.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д. Радумля	-	-	- Забор с сетчатыми металлическими панелями вокруг насосной станции пожаротушения, высота 2м, длина 106м. - Забор с сетчатыми металлическими панелями между КПП 1, КПП 2 и КПП 3, высота 2м, длина 425м
15	Въездная группа Металлическая арка из легких металлических конструкций п-образной формы - 1 шт.	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д. Радумля	-	-	Ширина – 35 м, высота 7 м

Источник информации: Документы, предоставленные Заказчик

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, было установлено, что указанные здания и сооружения используются в качестве производственно-складского комплекса и пригодны для сдачи в аренду, в связи, с чем Оценщиком было принято решение использовать в расчетах суммарную площадь зданий и сооружений, которая составляет 70 506,6 кв. м.



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. I, ком. 9 (Ч).

Тел. 8 (499) 322-06-22

В состав объекта оценки входит объект незавершенного строительства - нежилое здание 4а.

Здание 4а является мультитемпературным складом, обеспечивающим хранение рыбной, мясной и молочной продукции.

Табл. 14. Общая характеристика объекта незавершенного строительства, входящего в состав Объекта оценки

Наименование	Показатель
Материал стен	Материал стен
Площадь застройки	30 906 кв. м (длина 303 +/- 0,5 м; ширина 102 +/- 0,5 м)
Высота	12,9 м
Объем	398 687,4 куб. м.

Источник информации: составлено ООО «АБН-Консалт»

Строительная готовность объекта незавершенного строительством составляет 31,64% (на основании расчетов, приведенных в настоящем Отчете).

### Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

В представленной ниже таблице приведено распределение площадей по наличию отопления. Распределение осуществлялось на основании предоставленных Заказчиком документов.

Табл. 15. Распределение площадей по наличию отопления

Наименование показателя	Значение	Источник информации
Общая площадь отапливаемых помещений, кв. м	1 475,9	Расчет оценщика, согласно данным Заказчика
Общая площадь неотапливаемых помещений, кв. м	69 030,7	Расчет оценщика, согласно данным Заказчика
Доля отапливаемых помещений	2,09%	Расчет оценщика, согласно данным Заказчика
Доля неотапливаемых помещений	97,91%	Расчет оценщика, согласно данным Заказчика

Источник: составлено ООО «АБН-Консалт»

### Информация о текущем использовании объекта оценки

В результате проведенного визуального осмотра и изучения предоставленных документов можно определить, что текущее использование объекта оценки – производственно-складской комплекс с офисно-административной частью.

Объект незавершенного строительства - нежилое здание 4а по функциональному назначению не используется, так как строительство объекта не завершено.

### Экономические внешние факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

### Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

### Анализ обременений объекта оценки

Оценщиком был произведен анализ обременений объекта оценки, на основании данных, представленных на сайте Росреестра (<https://rosreestr.ru/site/>) и Выписок из ЕГРН, установлено, что на оцениваемое имущество зарегистрировано ограничение (обременение) права – залог (ипотека).

Наличие обременения в виде ипотеки как юридический фактор еще не означает ухудшение экономического положения объекта, а следовательно, не является автома-



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 3, пом. I, К.1 (Ч), 13, 14 (Ч), 35 (Ч). Тел. 8 (499) 600-44-15

тическим условием снижения рыночной стоимости. Любое обременение следует рассматривать с точки зрения того, приводит оно к потере дохода или нет. В связи с тем, что наличие обременения в данном случае не приводит к потере дохода, ипотека не учитывается при расчете стоимости оцениваемых объектов.

На оцениваемые объекты:

- 2-этажный административно-бытовой корпус №1 общей площадью 250,6 кв. м, кадастровый номер 50:09:0060126:994;

- 2-этажный административно-бытовой корпус №2 общей площадью 1 225,3 кв. м, кадастровый номер 50:09:0060126:989.

ограничений (обременений) прав не зарегистрировано.

### 2.3 Имущественные права на Объект оценки

Определение стоимости построено на предпосылке, что имущество может реализоваться на рынке при соблюдении определенных условий, перечисленных выше. В результате купли-продажи, от продавца к покупателю перейдет набор имущественных прав.

Именно эти права и выступают объектом оценки.

Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества в количестве 64 (шестьдесят четырех) единиц.

Объект оценки принадлежит на правах собственности ООО «Ямато».

Табл. 16. Сведения о Правообладателе

Наименование	Описание
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Ямато»
Сокращенное наименование	ООО «Ямато»
Место нахождения (юридический адрес)	141532, Московская область, Солнечногорский район, деревня Радумля, Тер «Оптово-распределительный центр «Радумля», строение 3 а, офис 208
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1117746898609
Дата присвоения ОГРН	09.11.2011 г.
ИНН/КПП	7704794793 /504401001

Источник информации: составлено ООО «АБН-Консалт»

Согласно статье 209 «Содержание права собственности» Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности включает права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно пп. 1 и 6 ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Регистрации подлежит право собственности. Порядок государственной регистрации и основания отказа в регистрации устанавливаются в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 21.07.1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

На основании ст. 14 Федерального закона от 21.07.1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество до внесения изменений в Закон (Федеральным законом от «03» июля 2016 г. № 360-ФЗ были внесены изменения) удостоверялась по выбору правообладателя свидетельством о государственной регистрации прав или выпиской из Единого государствен-

ного реестра прав, после внесения изменений - выпиской из Единого государственного реестра прав.

В настоящем отчете производилась оценка полных прав собственности на объекты недвижимого имущества.

#### 2.4 Фотографии Объекта оценки

Идентификация объекта оценки проводилась на основании проведённого визуального осмотра и предоставленной информации Заказчиком.

##### *Подъездные пути, общий вид территории*

*Фотография 1.*



*Фотография 2.*



*Фотография 3.*



*Фотография 4.*



*Фотография 5.*



*Фотография 6.*





Фотография 7.



Фотография 8.



Фотография 9.



Фотография 10.



Фотография 11.



Фотография 12.



**Котельная общей площадью 90,0 кв. м, кадастровый номер 50:09:0060126:914**

Фотография 13.



Фотография 15.

Фотография 14.



Фотография 16.



Фотография 17.



Фотография 18.

**1-этажное здание ЗА корпуса №3 в осях 1-16 общей площадью 68 567,9 кв. м, кадастровый номер 50:09:0060126:921**



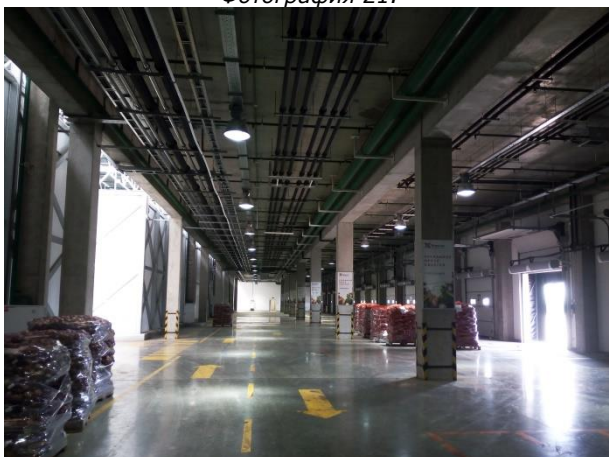
Фотография 19.



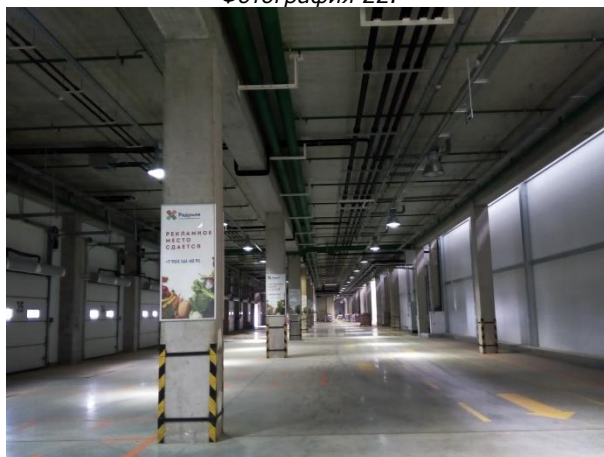
Фотография 20.



Фотография 21.



Фотография 22.



Фотография 23.



Фотография 24.



**2-этажный административно-бытовой корпус №1 общей площадью 250,6 кв. м, кадастровый номер 50:09:0060126:994**

Фотография 25.



Фотография 26.



Фотография 27.



Фотография 28.



Фотография 29.



Фотография 30.



**2-этажный административно-бытовой корпус №2 общей площадью 1 225,3 кв. м, кадастровый номер 50:09:0060126:989**

Фотография 31.



Фотография 32.



Фотография 33.



**1-этажная насосная станция пожаротушения общей площадью 116,2 кв. м, кадастровый номер 50:09:0060126:930**

Фотография 34.



Фотография 35.



Фотография 36.



Фотография 37.



**1 –этажный водозаборный узел общей площадью 154,0 кв. м, кадастровый номер 50:09:0060126:943**

Фотография 38.



Фотография 39.



Фотография 40.



Фотография 41.



**Объект незавершенного строительства - нежилое здание 4а**  
 Фотография 42.



Фотография 43.



Фотография 44.



Фотография 45.



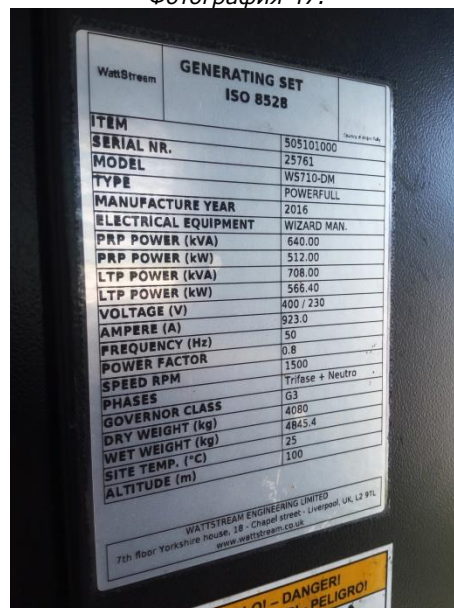
**Генератор, серийный номер 25761, модель WS710-DM**

Фотография 46.



Фотография 48.

Фотография 47.



Фотография 49.

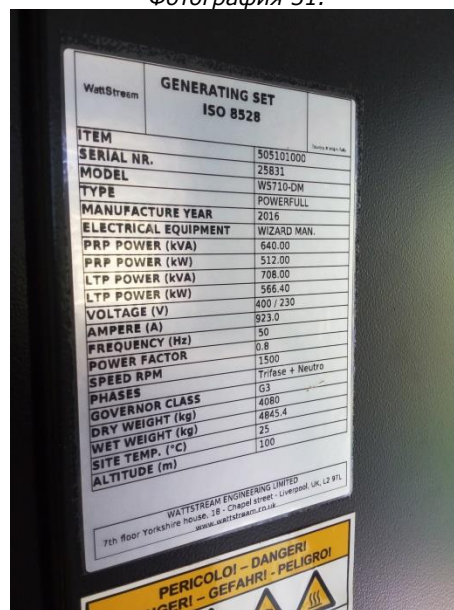


**Генератор, серийный номер 25831, модель WS710-DM**

Фотография 50.



Фотография 51.





Фотография 52.



Фотография 53.

**Фонарь освещения, высота 7м с 1 светильником**

Фотография 54.



Фотография 55.

**Мачты освещения, высота 20 м**

Фотография 56.



Фотография 57.



**Некапитальные строения из сэндвич-панелей (КПП)**

Фотография 58.



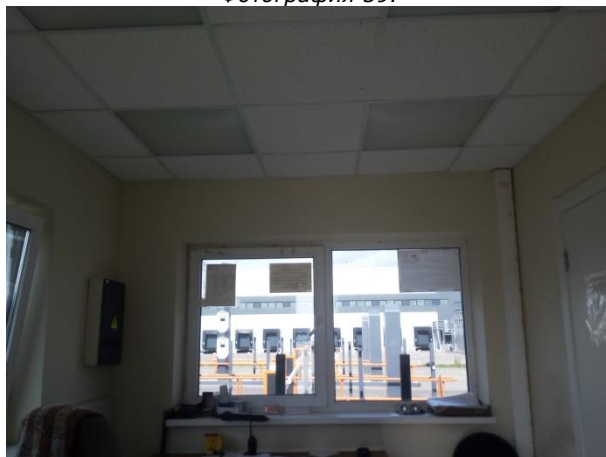
Фотография 60.



Фотография 62.



Фотография 59.



Фотография 61.



Фотография 63.



Фотография 64.



**Трансформаторная подстанция (состоящая из 2 КТПБ по 1250 кВА каждый)**  
 Фотография 65.



**Некапитальное строение из легких металлических конструкций (офис продаж)**  
 Фотография 67.



Фотография 66.

Фотография 68.



### Некапитальные модульные строения

Фотография 69.



Фотография 70.



Фотография 71.



Фотография 72.



### Забор вокруг территории

Фотография 73.



Фотография 74.



Фотография 75.



Фотография 76.

**Забор на территории**

Фотография 77.



Фотография 78.



Фотография 79.



Фотография 80.



**Въездная группа Металлическая арка из легких металлических конструкций п-образной формы**

Фотография 81.



Фотография 82.



## Часть 3 «Анализ рынка Объекта оценки»

### 3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ и Московской области

#### **Влияние политической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта<sup>8</sup>**

Каждый объект недвижимости, по определению, связан с землёй, поэтому потенциально относится к региональному рынку недвижимости, цена предложения и продажи его на рынке определяются именно местными условиями (ценами объектов-аналогов, объёмом предложения, спросом, активностью рынка, уровнем доходов потенциальных покупателей, уровнем и перспективой развития региона и др.). Вместе с тем, все эти условия в целом зависят от состояния экономики страны и политики, проводимой руководством. Политика и экономика неразрывно связаны, как две стороны одной медали. Анализ и прогноз политики и экономики требует рассмотрения их в динамике за период в несколько лет.

Изменение общественно-политического устройства России, ликвидация планово-распределительной системы хозяйствования и приватизация государственной собственности, проведённые в стране в 1990 - 1999 гг., привели к резкому падению производства всех отраслей экономики и катастрофическому ухудшению положения большинства населения. Но, начиная с 2000 года, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины удалось стабилизировать экономику и финансы, реформировать социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения и повысить конкурентоспособность страны в мировом разделении труда. Благоприятные условия для развития привели к росту производства всех отраслей экономики. Стабилизировался спрос не только на продукты питания и бытовые товары, но и на продукцию производственного назначения. Высокими темпами развивалось капитальное строительство, обновлялись основные фонды, крупные города обросли «лесом» строительных кранов, машин и механизмов.

Учитывая модернизированную за этот период оборону и сохранившуюся ядерную мощь России, такое развитие и усиление страны нарушает иерархический миропорядок, создаваемый США после разрушения СССР. Сильная Россия стала главной угрозой для Запада, экономическое превосходство которого основано на полном военно-политическом подчинении остального мира.

Россия не согласилась с отведённой Западом ролью бесправного «партнёра» и судьбой, уготованной для стран так называемого «третьего мира» - стран Африки, Латинской Америки и центральной Азии - экономических колоний Запада, где искусственно устраиваются межэтнические конфликты и войны, уничтожаются государства, разоряются и сминаются наиболее активные трудовые ресурсы и за бесценок вывозятся полезные ископаемые этих стран. Политическое руководство России при поддержке со стороны значительного большинства населения, что подтвердили президентские выборы 18 марта, выбрало путь независимости государства и экономического развития в пользу собственной страны. Поэтому сегодня в международных отношениях сложилось и возрастает экономическое и политическое напряжение между правящими кругами стран Запада (США и Великобританией) и входящих в орбиту их влияния (Германии, Франции, Японии) и, с другой стороны, Россией, поддерживаемой быстроразвивающимся Китаем, а также некоторыми другими странами Азии, Африки и Латинской Америки. Это остро проявляется в военных конфликтах на Украине и в Сирии, в провокациях западных спецслужб с химическим оружием и отравлением бывших российских граждан, в размещении военных баз НАТО в приграничных к России странах, в санкциях против российских компаний и политических деятелей, в многочисленных попытках Запада

<sup>8</sup> Источник информации: <https://statirelt.ru/> (Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости 2018 г.)

дискредитации и международной изоляции России через подконтрольные международные организации, в том числе спортивные, и СМИ.

Вместе с тем, несмотря на сохраняющийся риск демонстрации США своей военной мощи в любом регионе мира, многие страны и деловые круги видят в России гарантию стабильности и большие экономические перспективы сотрудничества. Как результат, внешнеторговый оборот (по данным Банка России) вырос в 2017 по сравнению с 2016 годом на 24,8 %, а высокое положительное сальдо торгового баланса в сумме 115,3 млрд. долл. (+27,7% к 2016 г.) позволяет не только успешно обслуживать внешний долг, но и выполнять госпрограммы структурного развития экономики страны. Несмотря на сокращение с 2015 года доходов Российского бюджета (из-за искусственно созданного США обрушения цен нефти, вызванного «сланцевой революцией»), в условиях мощного внешнего противодействия в России полным ходом идёт развитие инфраструктуры: авто- и железных дорог, крупнейших мостов, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. Строятся крупнейшие в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание крупнейших транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с юга на север.

*Главным фактором, сдерживающим экономический рост, является действия США и Великобритании (после провалившихся попыток военного давления) по изоляции и «демонизации» России. Это отрицательно повлияло, прежде всего, на потребительскую активность населения и деловую активность бизнеса России. Однако в современных условиях коммуникаций реальная международная изоляция России невозможна, поскольку в условиях военного паритета Запада и России экономическая выгода работы с Россией других стран и компаний Европы, Азии, Африки и Латинской Америки превышает временные интересы отдельных политических элит и вбросы дезинформации западных СМИ. Вместе с тем, попытки оголтелого бездоказательного очернения России с целью устрашения остальных стран и нарушение международных норм, вероятно, приведут к изоляции самих США и Великобритании.*

### **Обзор тенденций развития в секторах экономики<sup>9</sup>**

Динамика показателей экономической активности в 1кв19 ожидаемо ухудшилась. Темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в 1кв19 снизился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС значимый отрицательный вклад в экономический рост внесла динамика торгового товарооборота.

В разрезе компонентов использования основной вклад в замедление роста ВВП в 1кв19 внес потребительский спрос. На фоне ускорения инфляции наблюдалось замедление в реальном выражении оборота розничной торговли и объема платных услуг населению. Такое замедление, вероятно, носило краткосрочный характер: после локального минимума в январе 2019 г. наблюдалось постепенное восстановление потребительских настроений.

Несмотря на замедление экономического роста, уровень безработицы в 1кв19 обновил исторический минимум (4,6 % SA) на фоне сокращения численности рабочей силы. Снижение численности безработных в январе–марте происходило опережающими темпами, при этом численность занятых второй квартал подряд также демонстрирует отрицательную динамику (как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов).

Годовая динамика заработных плат ожидаемо замедлилась из-за эффекта высокой базы прошлого года. В целом за 1кв19 рост реальных заработных плат, по оценке Росстата, составил 0,4 % г/г после 4,1 % г/г в 4кв18. При этом рост заработных плат в социальном секторе в начале текущего года, как и ожидалось, замедлился до значения темпа роста заработных плат в прочих видах деятельности.

В 1кв19 профицит счета текущих операций расширился до 32,8 млрд. долл. США по сравнению с 30,0 млрд. долл. США в 1кв18. Основным вклад в увеличение положительного сальдо текущего счета внесло продолжающееся с середины прошлого года

<sup>9</sup> Источник информации: <http://economy.gov.ru>



сокращение импорта товаров и услуг. При этом экспорт товаров и услуг в 1кв19 также продемонстрировал отрицательную динамику после двузначных темпов роста на протяжении 2017–2018 годов, что было обусловлено главным образом снижением стоимостных объемов нефтегазового экспорта.

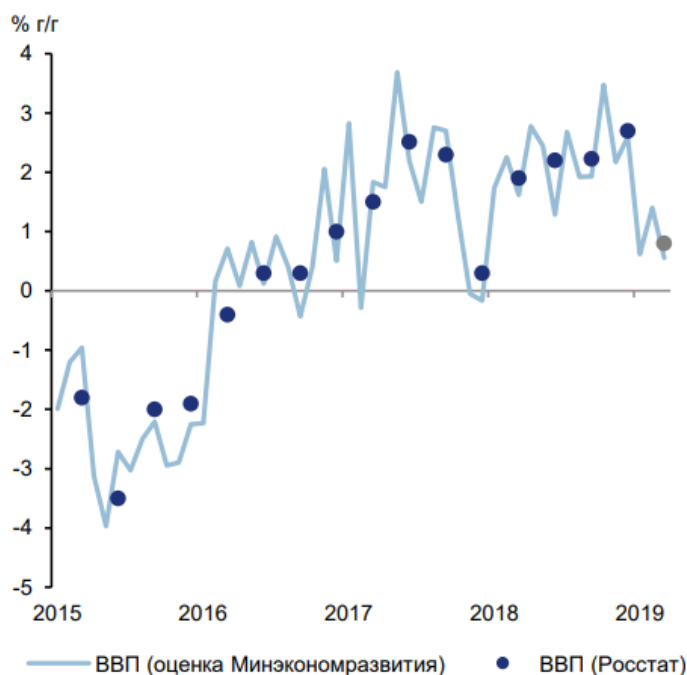
Российский рубль в январе–апреле стал лидером укрепления среди валют стран с формирующимися рынками. С начала года российская валюта укрепилась на 7,3 % по отношению к доллару США. Наряду с улучшением конъюнктуры глобальных рынков, поддержку рублю в 1кв19 оказало снижение оценки участниками рынка санкционных рисков, а также повышение рейтинговым агентством Moody's суверенного рейтинга Российской Федерации до инвестиционного уровня.

С учетом стабилизации ситуации на валютном рынке в последние месяцы Банк России возобновил регулярные покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 15 января 2019 года. Кроме того, с 1 февраля регулятор приступил к проведению отложенных в 2018 г. покупок иностранной валюты на внутреннем валютном рынке, которые будут осуществляться равномерно в течение 36 месяцев. Объем покупок иностранной валюты в рамках «бюджетного правила» с начала года по 29 апреля, по оценке Минэкономразвития России, составил 17,4 млрд. долл. США.

### **Производственная активность**

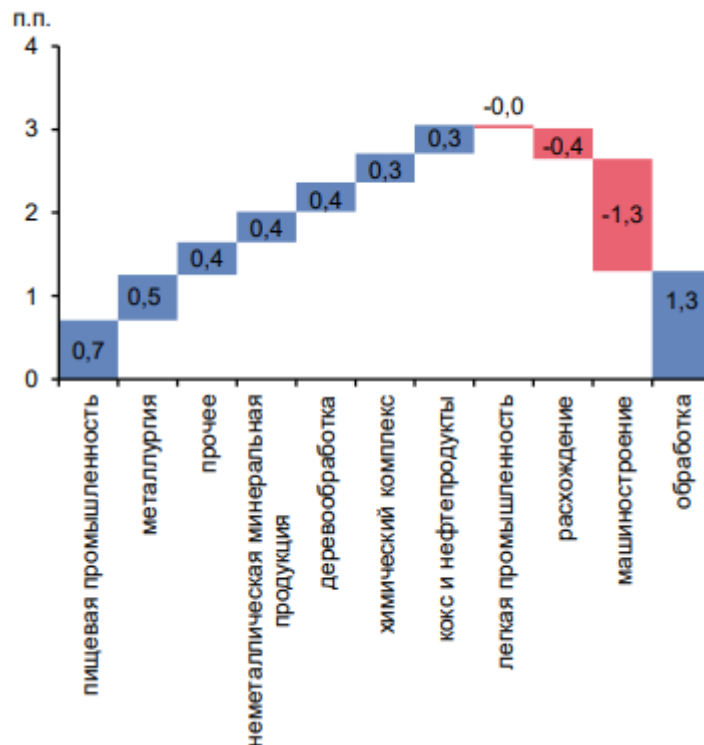
По оценке Минэкономразвития России, Рост ВВП в 1кв19 ожидаемо замедлился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС и ускорения инфляции наибольший вклад в снижение темпов роста ВВП внесло сокращение торгового товарооборота в реальном выражении. Основной положительный вклад в темп роста ВВП в январе–марте внесли промышленное производство (0,6 п.п.) и транспортно-логистический комплекс (0,2 п.п.). Рост ВВП в марте 2019 г., по оценке Минэкономразвития России, составил 0,6 % г/г после 1,4 % г/г в феврале и 0,6 % г/г в январе.

Рис. 4. Рост ВВП в 1кв19



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 5. Темпы роста по основным видам экономической деятельности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рост добычи полезных ископаемых в 1кв19 составил 4,7 % г/г после рекордных 7,2 % г/г в 4кв18. Сдерживающее влияние на динамику добывающего комплекса с начала текущего года оказывает сокращение добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, при этом добыча природного газа по-прежнему демонстрирует высокие темпы роста.

Рост обрабатывающей промышленности по итогам января–марта несколько ускорился по сравнению с 4кв18 (до 1,3 % г/г с 0,9 % г/г), при этом его динамика в течение квартала характеризовалась существенной волатильностью. Как и в 2018 г., основной вклад в колебания выпуска вносили машиностроение и металлургия (так, в январе производство машиностроительной продукции продемонстрировало рекордный спад на 17,6 % г/г). Дополнительным источником волатильности в январе–марте стала динамика производства нефтепродуктов.

Вместе с тем в ключевых несырьевых отраслях – пищевом и химическом комплексе, деревообработке, производстве стройматериалов – продолжалось устойчивое увеличение выпуска. Совокупный вклад перечисленных отраслей в рост промышленного производства в 1кв19 составил 1,8 п.п. (в целом за 2018 г. – 1,9 п.п.).

### Инфляция<sup>10</sup>

В апреле 2019 г. годовая инфляция замедлилась до 5,17 % г/г после достижения пиковых значений в марте (5,25 % г/г). В терминах последовательных приростов потребительская инфляция в апреле продолжила замедление – до 0,29 % м/м по сравнению с 0,32 % м/м месяцем ранее (с исключением сезонного фактора – 0,29 % м/м SA и 0,31 % м/м SA соответственно).

Темпы роста цен в группе продовольственных товаров замедлились до 0,43 % м/м с 0,53 % м/м в марте. В апреле наблюдалось снижение темпов роста цен как на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции, так и на плодоовощную продукцию. За годовой период продовольственная инфляция сохраняется на повышенном уровне – 5,9 % г/г, как и месяцем ранее.

Темпы роста цен на непродовольственные товары в апреле снизились до 0,19 % м/м после 0,25 % м/м в марте, чему способствовало укрепление курса рубля (по оценке

<sup>10</sup> Источник информации: <http://economy.gov.ru>

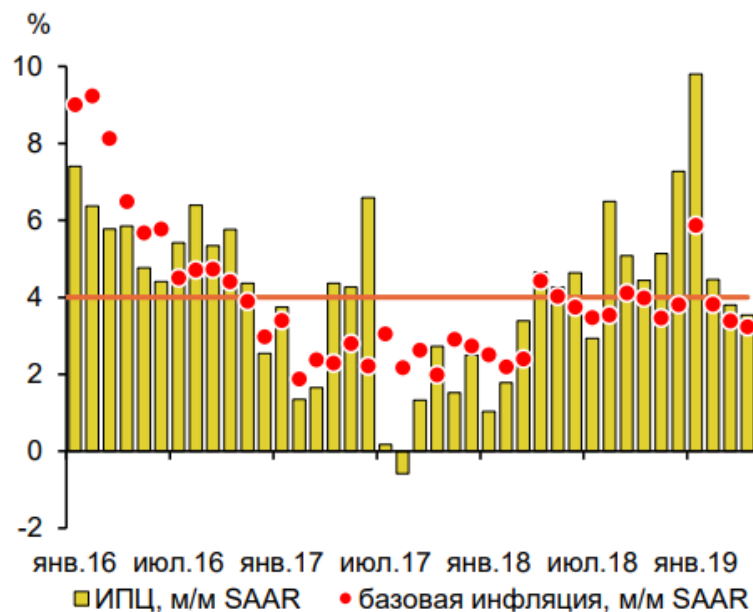
Минэкономразвития России, номинальный эффективный курс рубля укрепился на 4,2 % с начала года). В годовом выражении инфляция на непродовольственные товары замедлилась до 4,5 % г/г после 4,7 % г/г в марте из-за эффекта высокой базы апреля прошлого года. С исключением сезонного фактора рост цен в апреле замедлился до 0,22 % м/м SA с 0,26 % м/м SA месяцем ранее.

В апреле темпы роста цен на услуги незначительно ускорились – до 0,21 % м/м с 0,13 % м/м в марте. За годовой период темпы роста цен замедлились до 5,0 % г/г (5,1 % г/г в марте). С исключением сезонного фактора рост цен в апреле составил 0,30 % м/м SA после 0,29 % м/м SA в марте.

Монетарная инфляция в апреле продолжила замедляться – до 3,24 % м/м SAAR после 3,38 % м/м SAAR в марте, третий месяц подряд находясь на уровне ниже целевого ориентира Банка России. В годовом выражении монетарная инфляция в апреле составила 3,9 % г/г после 4,0 % г/г в марте.

По оценке Минэкономразвития России, инфляция по итогам мая составит 0,3 % м/м. Годовые темпы инфляции будут находиться в диапазоне 5,0–5,1 % г/г.

Рис. 6. Динамика монетарной инфляции



Источник информации: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

### О социально-экономическом положении в г. Москва, 2019 г.<sup>11</sup>

Табл. 17. Основные экономические и социальные показатели

Наименование	Март 2019г.	Март 2019г. в % к марту 2018г.	Январь-март 2019г.	Январь-март 2019г. в % к январю-марту 2018г.
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	-	99	-	105.5
Грузооборот автомобильного транспорта <sup>2)</sup> , млрд. т-км	0.5	88.9	1.2	82.9
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	417.8	101.6	1181.5	101.5
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	139.5	100.4	412.6	101.9
Внешнеторговый оборот, млн. долларов США#) в том числе:	22773.1	103.8	45185.1	98.8
экспорт товаров	15037.6	108.7	30760.4	100.2
импорт товаров	7735.5	95.5	14424.7	96

<sup>11</sup> Источник информации <http://moscow.gks.ru/>, <http://mtuf.ru/>

Наименование	Март 2019г.	Март 2019г. в % к марту 2018г.	Январь-март 2019г.	Январь-март 2019г. в % к январю-марту 2018г.
Индекс потребительских цен	100.3	105.3	-	105.2
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>3)</sup>	100.3	110.6	-	111.5
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника <sup>4)</sup> номинальная, рублей	85370.0 <sup>5)</sup>	105.7 <sup>6)</sup>	82644.4 <sup>7)</sup>	106.2 <sup>8)</sup>
реальная	-	106.2 <sup>8)</sup>	-	101.0 <sup>8)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода <sup>8)</sup> , человек	30.6	105.2	29.6	100.7
<p>1) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".</p> <p>2) Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.</p> <p>3) По видам деятельности "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".</p> <p>4) Предварительные данные по чистым видам экономической деятельности.</p> <p>5) По крупным, средним и малым предприятиям за февраль 2019г.</p> <p>6) Февраль 2019г. в % к февралю 2018г.</p> <p>7) Январь-февраль 2019г.</p> <p>8) Январь-февраль 2019г. в % к январю-февралю 2018г.</p> <p>9) Январь-февраль 2018г. в % к январю-февралю 2017г.</p> <p>10) Март 2018г. в % к марту 2017г.</p>				

Источник информации: данные Мосгорстата

Предварительная оценка численности постоянного населения на 1 января 2019 года составила 12630,3 тыс. человек.

Численность рабочей силы в январе-марте 2019 года по итогам обследования рабочей силы составила 7270,9 тыс. человек, в их числе 7180,8 тыс. человек, или 98,8% экономически активного населения были заняты в экономике и 90,1 тыс. чел. (1,2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В течение марта 2019 года признано безработными 6,0 тыс. человек (их численность увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,6 тыс., или на 12%).

Численность трудоустроенных безработных в марте 2019 года уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,4 тыс. и составила 2,4 тыс. человек.

К концу марта 2019 года в органах государственной службы занятости состояло на учете 38,6 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 30,6 тыс. человек имели статус безработного. На конец марта 2019 года уровень регистрируемой безработицы составил 0.4% от численности рабочей силы.

Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в марте 2019 года составил 99,0% к марту 2018 года.

Индекс потребительских цен в марте 2019 года составил – 100,3%. На продукты питания индекс составил – 100,8%, на непродовольственные товары -100,2%, на услуги – 100,0%. Индекс потребительских цен: март 2019 г. к декабрю 2018 г.– 101,9% (Справочно: февраль 2018г. к декабрю 2017 г. – 100,9%).

В марте 2019 г. прожиточный минимум, рассчитанный в соответствии с Решением Московской трехсторонней комиссии по регулированию социально-трудовых отношений от 18.02.99 г., на основе одобренной сторонами потребительской корзины, составил у трудоспособного населения – 22 888 руб. 73коп. Величина прожиточного минимума в расчёте на душу населения за 4-й квартал 2018 года, установленная постановлением Правительства Москвы от 12 марта 2019 г. № 181-ПП, составила – 16 087 рублей, для трудоспособного населения – 18 376 рублей.

В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2019-2021 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 октября 2018 г. – 18 781 рублей.

Среднемесячная начисленная заработная плата, начисленная за февраль 2019 года в крупных, средних и малых организациях (с учетом досчета до полного круга организаций) составила 85370 рублей и увеличилась по сравнению с февралем 2018 года на 5,7%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в феврале 2019 года составила 100,4% к уровню февраля 2018 года.

За январь 2019 года количество убыточных организаций составило 1 612 или 34,7% к общему числу организаций. Сумма убытка составила 201300,6 млн. рублей.

Кредиторская задолженность на 1 февраля 2019 года составила 16023,7 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1326,6 млрд. рублей или 8,3% (на 1 февраля 2018 года – 5,6%. на 1 января 2019 года – 8,6%).

Задолженность организаций по полученным кредитам и займам на конец января 2019 года составила 23985,9 млрд. рублей, в том числе просроченная задолженность – 17,1 млрд. рублей или 0,1% от объема задолженности по полученным кредитам и займам (на 1 февраля 2018 года – 0,1%. на 1 января 2019 года – 0,2%).

Дебиторская задолженность на 1 февраля 2019 года составила 15419,4 млрд. рублей, из неё просроченная – 748,6 млрд. рублей или 4,9% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 февраля 2018 года – 5,3%. на 1 января 2019 года – 4,7%).

По данным организаций, сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 апреля 2019 года, суммарная задолженность составила 264,8 млн. рублей и увеличилась по сравнению с 1 апреля 2018 года в 4,5 раза, по сравнению с 1 марта 2019 года - на 7%.

**Выводы:** анализируя тенденции развития в секторах экономики и социально-экономическое положение, можно сделать вывод, что в стабильных условиях экономического роста неизбежно будут расти доходы бизнеса и доходы населения, а с ними - расти и развиваться рынок недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования).

### 3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

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

Табл. 18 Классификация рынков недвижимости

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

Источник: составлено ООО «АБН-Консалт»

Рынок коммерческой недвижимости характеризуется следующими сегментами:

#### *Офисная недвижимость*

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

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

Так же к объектам офисного назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками, а именно: отсутствие отдельного входа, кабинетная планировка и т.п.

#### *Торговые помещения*

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

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

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

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

Универмаг – это торговая организация, расположенная в отдельном здании или во встроенном в жилое здание помещении, площадью не менее 1 тыс. кв. м, предлагающая полный ассортиментный ряд, реализуемый в отдельных секциях, каждая из кото-

рых имеет собственный расчетно-кассовый узел, объединенных единым управлением и правилами размещения ассортимента по площадям.

Так же к объектам торгового назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками, при этом находящимися в неспециализированных зданиях, а именно: расположение на 1-м этаже либо в пристройке, наличие отдельного входа, зальная планировка, витринные окна, наличие погрузочно-разгрузочной зоны (пандус, дебаркадер) и т.п.

#### *Помещения свободного назначения*

К помещениям свободного назначения (ПСН) относятся такие помещения, которые юридически возможно и экономически целесообразно использовать по нескольким вариантам назначения: в качестве офиса, помещения сферы услуг, торгового помещения и т.д. ПСН можно при минимальных затратах перевести из одного текущего использования в другое (к примеру, из офиса компании в парикмахерскую) по желанию собственника или арендатора. К ПСН относятся помещения, расположенные, как правило, на первых этажах жилых и административных зданий, так как на более высоких этажах затруднительно расположить помещение сферы услуг или торговли.

#### *Производственно-складская недвижимость*

Для производственно-складской недвижимости характерно расположение в промышленной зоне на огороженной территории, хотя данный фактор и не является обязательным.

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

#### *Классификация складской недвижимости<sup>12</sup>*

Существует целый перечень различных классификаций складских помещений. Для начала разберемся, что же такое склад и какие функции он выполняет.

Склад — это нежилое помещение, предназначенное для хранения сырья, продукции, товаров и прочих грузов, обеспечивающее соблюдение требуемых условий хранения и оснащенное оборудованием для хранения и удобными для разгрузки-погрузки конструкциями и сооружениями. По назначению склады делятся на производственные, оптово-заготовительные, снабженческие и коммерческие. По видам хранимой продукции склады бывают продовольственными, непродовольственными, фармацевтическими и специального назначения. Требования к каждому виду склада зависят от его предназначения. Каждый склад должен обеспечивать не только надежное хранение груза, но и удобство подъездных путей, обеспечение погрузочно-разгрузочных работ, учет движения грузов, сортировку и отгрузку товаров и продукции. По способу хранения склады могут быть распределенными и централизованными, открытыми и закрытыми, бункерами и резервуарами. По форме собственности складские помещения можно разделить на арендуемые, коммерческие (принадлежащие логистическим компаниям) и являющиеся собственностью компании. Перечисленные выше классификации не отражают всех конструктивных и логистических особенностей складских помещений. С целью описания характеристик самого складского помещения, а также складского хозяйства, одной известной логистической компанией была разработана система классификации, наиболее полно отражающая характеристики складского помещения, как логистической и маркетинговой единицы. Данная классификация делит все складские помещения независимо от их назначения на шесть категорий. При определении категории конкретного складского помещения учитываются такие параметры как гео-

<sup>12</sup> Источник информации: <http://www.transagroexport.com/articles/class.php>

графическое расположение склада, наличие и состояние подъездных дорог, удаленность от автомагистралей, наличие железнодорожной ветки, площади помещения, этажности, высоты потолков, наличия технических средств охраны и многого другого.

Категория «А+» объединяет складские помещения наиболее удобные и выгодно расположенные с точки зрения логистики. Такие склады имеют достаточные площади, офисы и служебные помещения, складское и погрузочное оборудование. Стоимость аренды таких помещений самая высокая.

Склады категории «А» немного дешевле, хотя и отвечают многим требованиям свойственным предыдущей категории. Это так же одноэтажные капитальные сооружения с развитой инфраструктурой.

Категория «В+» требует от помещения склада высоту потолков не менее восьми метров. Полы должны быть покрыты антипылевым покрытием. Склад должен быть расположен вблизи крупных магистралей, иметь удобные подъездные пути и место для маневрирования большегрузного транспорта.

Помещения категории «В» могут быть как одно-, так и двухэтажными. В случае двухэтажного склада должно обеспечиваться необходимое количество лифтов и подъемников.

Категория «С» включает складские помещения с потолками не менее четырех метров. Это могут быть как капитальные сооружения, так и утепленные ангары.

Категория «D» — Непригодные под складские нужды гаражи, подвалы, бомбоубежища, холодные ангары, сельскохозяйственные постройки. Такие помещения нецелесообразно модернизировать или реконструировать. С финансовой точки зрения для повышения класса склада часто выгоднее снести такой объект и построить новое здание. Пригодны лишь для хранения низкооборотимых грузов, нетребовательных к условиям хранения: сырья для промышленного производства, горюче-смазочных материалов, металлических, резиновых, пластиковых изделий и т. п.

Табл. 19. Классификация производственно-складских помещений по системе Knight Frank

Складские помещения класса А+	Складские помещения класса А
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, стропильные с учетом будущей складской деятельности. Прямоугольной формы без колонн или с сеткой колонн обычно не менее 12*24 м.</li> <li>2. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, на уровне 1,20 м от земли.</li> <li>3. Высокие потолки от 12 м, позволяющие устанавливать многоуровневое стеллажное оборудование.</li> <li>4. Регулируемый температурный режим.</li> <li>5. Наличие систем вентиляции, пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.</li> <li>6. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения.</li> <li>7. Автономная электроподстанция и тепловой узел.</li> <li>8. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (не менее 1 на 500 кв. м)</li> <li>9. Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей. Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей.</li> <li>10. Наличие офисных и бытовых помещений при складе.</li> <li>11. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.</li> <li>12. Современные телекоммуникации</li> <li>13. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.</li> <li>14. Расположение вблизи центральных магистралей.</li> <li>15. Профессиональная система управления.</li> <li>16. Опытный девелопер.</li> <li>17. <b>Ж/Д ветка.</b></li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с сеткой колонн 9*24 м.</li> <li>2. Бетонный пол с антипылевым покрытием, на уровне 1,20 м от земли.</li> <li>3. Высокие потолки не менее 10 м, позволяющие устанавливать многоуровневое стеллажное оборудование.</li> <li>4. Регулируемый температурный режим</li> <li>5. Наличие систем вентиляции, пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения</li> <li>6. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения</li> <li>7. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (не менее 1 на 700 кв. м)</li> <li>8. Наличие площадок для отстоя/маневрирования большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей</li> <li>9. Наличие офисных и бытовых помещений при складе</li> <li>10. Современные телекоммуникации</li> <li>11. Огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория</li> <li>12. Расположение вблизи центральных магистралей или имеют удобный подъезд по дорогам – сателлитам</li> <li>13. Профессиональная система управления</li> <li>14. <b>Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников</b></li> <li>15. <b>Автономные системы водо- и теплоснабжения</b></li> <li>16. <b>Ж/Д ветка</b></li> </ol>
Складские помещения класса В+	Складские помещения класса В
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Одноуровневое складское здание, (в основном</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Одно- двухэтажное складское здание, предпочти-</li> </ol>





Складские помещения класса А+	Складские помещения класса А
<p>прямоугольной формы) вновь построенное или реконструированное</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, на уровне 1,20 м от земли</li> <li>3. Регулируемый температурный режим</li> <li>4. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения</li> <li>5. Наличие достаточного количества ворот, (не менее 1 на 1000 кв. м)</li> <li>6. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения</li> <li>7. Система вентиляции</li> <li>8. Крытый пандус или рампа для разгрузки автотранспорта</li> <li>9. Наличие площадок для отстоя/маневрирования большегрузных автомобилей</li> <li>10. Наличие офисных и бытовых помещений при складе</li> <li>11. Современные телекоммуникации</li> <li>12. Огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория</li> <li>13. Расположение вблизи центральных магистралей или имеющие удобный подъезд по прилегающим дорогам</li> <li><b>14. Профессиональная система управления</b></li> <li><b>15. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников</b></li> <li><b>16. Автономная электроподстанция и тепловой узел</b></li> <li><b>17. Ж/Д ветка</b></li> </ol>	<p>тельно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное. Такие помещения требуют незначительных вложений и изменений для осуществления полноценной складской деятельности</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. В случае двухэтажного строения - наличие достаточное количества грузовых лифтов/подъемников, грузоподъемностью не менее 3 тонн</li> <li>3. Высота потолков от 6 метров</li> <li>4. Пол – асфальт или бетон без покрытия</li> <li>5. Система отопления</li> <li>6. Пожарная сигнализация и система пожаротушения</li> <li>7. Пандус для разгрузки автотранспорта</li> <li>8. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей</li> <li>9. Охрана по периметру территории</li> <li>10. Телекоммуникации</li> <li>11. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения</li> <li>12. Наличие бытовых помещений при складе</li> <li><b>13. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников</b></li> <li><b>14. Автономная подстанция</b></li> <li><b>15. Офисные помещения при складе</b></li> <li><b>16. Система вентиляции</b></li> <li><b>17. Ж/Д ветка</b></li> </ol>
Складские помещения класса С	Складские помещения класса D
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Капитальное производственное помещение или утепленный ангар</li> <li>2. Высота потолков от 4 метров</li> <li>3. Пол – асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия</li> <li><b>4. В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников</b></li> <li><b>5. Ворота на нулевой отметке</b></li> <li><b>6. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей</b></li> <li><b>7. Система вентиляции</b></li> <li><b>8. Система отопления</b></li> <li><b>9. Пожарная сигнализация и система пожаротушения</b></li> <li><b>10. Офисные помещения при складе</b></li> <li><b>11. Ж/Д ветка</b></li> <li><b>12. Пандус для разгрузки автотранспорта</b></li> <li><b>13. Охрана по периметру территории</b></li> <li><b>14. Телекоммуникации</b></li> <li><b>15. Наличие вспомогательных помещений при складе</b></li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангара</li> <li><b>2. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей</b></li> <li><b>3. Пожарная сигнализация и система пожаротушения</b></li> <li><b>4. Система отопления</b></li> <li><b>5. Система вентиляции</b></li> <li><b>6. Офисные помещения при складе</b></li> <li><b>7. Ж/Д ветка</b></li> <li><b>8. Телекоммуникации</b></li> <li><b>9. Охрана по периметру территории</b></li> </ol>
<p>Примечание: <b>жирным</b> шрифтом выделены желательные, но не обязательные опции</p>	

Источник информации: <http://www.stroi-baza.ru/articles/one.php?id=667>

Оцениваемый объект относится к коммерческой недвижимости и представляет собой производственно-складской комплекс.

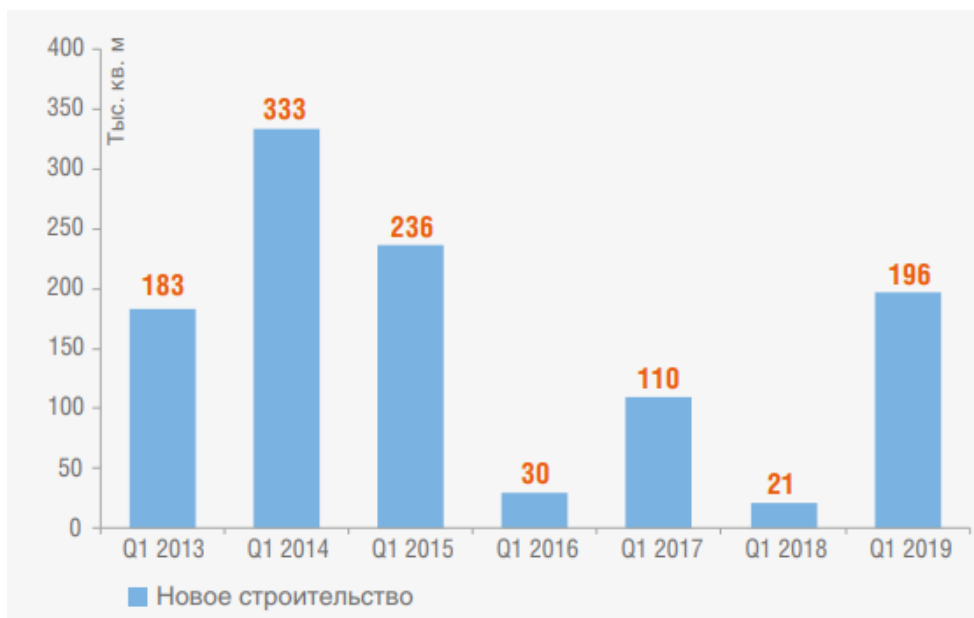
### 3.3 Анализ рынка складской недвижимости Московского региона. 1 квартал 2019 г.<sup>13</sup>

#### Предложение

По итогам первых трех месяцев 2019 г. на складском рынке Московского региона было введено в эксплуатацию 196 тыс. кв. м качественной недвижимости.

Данный показатель более чем в 9 раз превышает значение прошлого года, когда рынок пополнился лишь 20 тыс. кв. м новых складов.

Рис. 7. Поквартальная динамика прироста нового предложения складских площадей

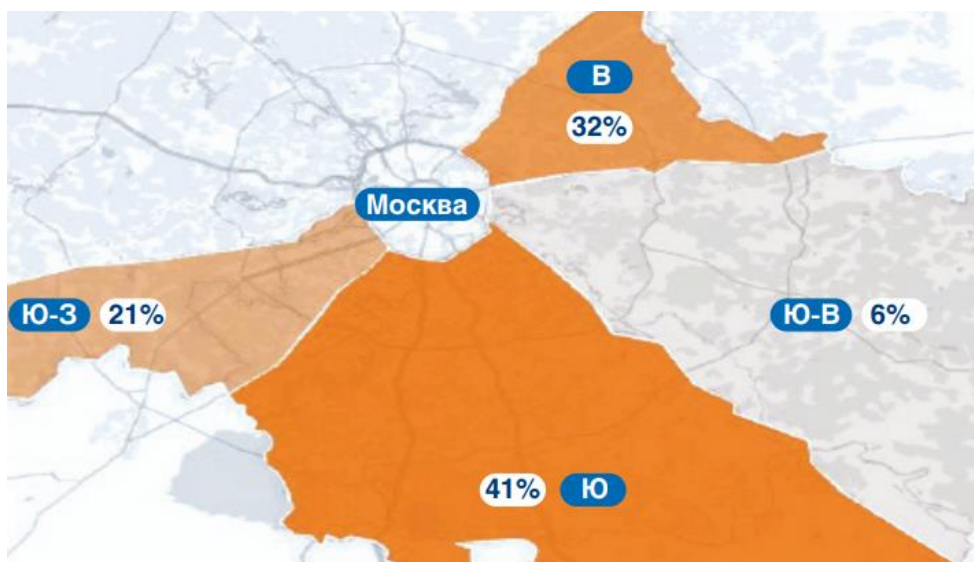


Источник информации:

[http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci\\_industrial\\_market\\_report\\_1q\\_2019.pdf](http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci_industrial_market_report_1q_2019.pdf)

Несмотря на более активное завершение строительства складских комплексов, итоговый показатель составляет менее половины от изначально запланированного к вводу в 1 квартале 2019 г. объема.

Рис. 8. Структура нового предложения в 1 квартале 2019 г. по расположению



Источник информации:

[http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci\\_industrial\\_market\\_report\\_1q\\_2019.pdf](http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci_industrial_market_report_1q_2019.pdf)

<sup>13</sup> Источник информации: [http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci\\_industrial\\_market\\_report\\_1q\\_2019.pdf](http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci_industrial_market_report_1q_2019.pdf)

Стоит отметить, что 90% или 176 тыс. кв. м построенных объектов изначально должны были вводиться в эксплуатацию в 2018 г., но ввод был задержан.

Характеристики построенных объектов соответствуют классу А.

Совокупный прирост фактически распределился по двум направлениям – южному (Юг – 41%, Юго-Запад – 21%, Юго-Восток – 6%) и восточному (Восток – 32%).

По итогам 1 квартала 2019 г. порядка 70% совокупной складской площади было построено спекулятивно. Лишь 30% ввелось под конечного пользователя.

Несмотря на большую долю спекулятивных объектов в структуре спроса, говорить о том, что рынок пополнился большим объемом свободных площадей нельзя, так как значительная часть новых складских комплексов была арендована еще до завершения строительства.

По планам девелоперов, до конца 2019 г. заявлен ввод в эксплуатацию порядка 1,1 млн. кв. м складских объектов. При этом 0,5 млн. кв. м должно пополнить рынок уже во 2 квартале 2019 г.

Среди объектов, находящихся на высокой стадии строительства в том числе и один из крупнейших складов в Европе – дистрибьютерский центр ИКЕА, площадь строящейся третьей очереди которого составляет 70 тыс. кв. м.

Рис. 9. Примеры складских комплексов, введенных в эксплуатацию в 1 квартале 2019 г.

Объект	Шоссе	Направление	Площадь, кв. м	Класс
Wildberries (1 очередь)	Симферопольское	Юг	48 900	А
«Атлант Парк», корпус 30	Горьковское	Восток	34 000	А
СК «Свитино»	Киевское	Юго-Запад	26 710	А
«Атлант Парк», корпус 31	Горьковское	Восток	20 000	А
«PNK Парк Валищево», блок 9	Симферопольское	Юг	14 400	А
«PNK Парк Валищево», блок 10	Симферопольское	Юг	16 600	А

Источник информации:

[http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci\\_industrial\\_market\\_report\\_1q\\_2019.pdf](http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci_industrial_market_report_1q_2019.pdf)

Рис. 10. Объекты, планируемые к вводу до конца 2019 года

Объект	Шоссе	Направление	Площадь, кв. м	Класс
РЦ для компании Leroy Merlin	Дмитровское, 27	Север	140 000	А
РЦ для компании Wildberries, 2-3 очередь	Симферопольское, 20	Юг	97 000	А
«PNK Парк Валищево» («Лента»)	Симферопольское, 32	Юг	71 600	А
«Атлант Парк», корпус 32	Горьковское, 27	Восток	55 000	А
ЛП «Внуково», корпуса 11-14	Киевское, 22	Юго-Запад	50 000	А
РЦ для компании «Мираторг»	М4-Дон, 17	Юг	45 000	А

Источник информации:

[http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci\\_industrial\\_market\\_report\\_1q\\_2019.pdf](http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci_industrial_market_report_1q_2019.pdf)

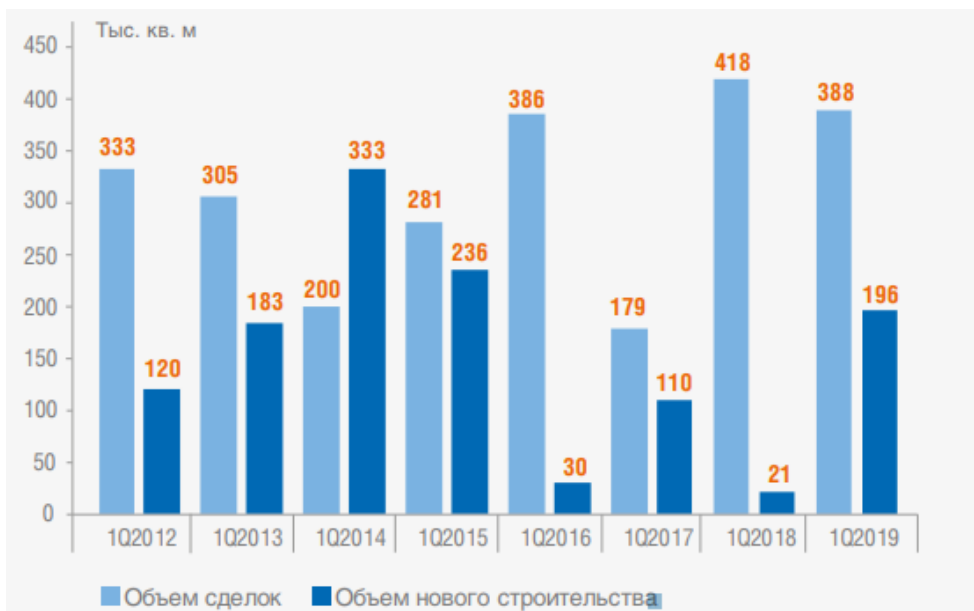
## Спрос

Совокупный объем сделок, заключенных в течение 1 квартала 2019 г., составил 388 тыс. кв. м.

Несмотря на то, что показатель ниже по сравнению с прошлым годом (на 8%), рынок остается активным в части поглощения складских площадей.

В начале года объем спроса превышает совокупное предложение почти в 2 раза. Напомним, что, за счет рекордно низкого ввода, годом ранее разница была более существенна – отклонение практически в 20 раз.

Рис. 11. Динамика объемов нового предложения и спроса

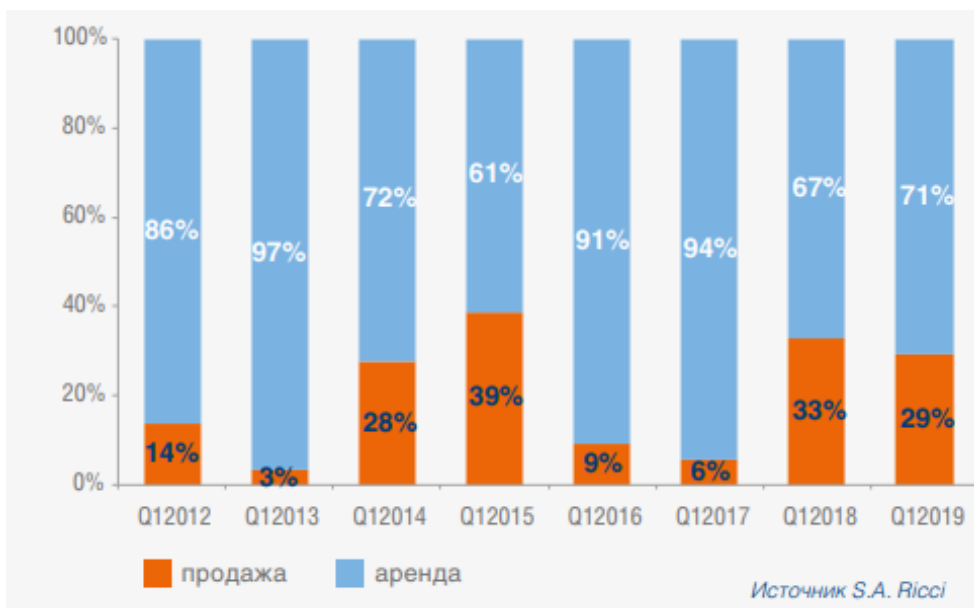


Источник информации:

[http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci\\_industrial\\_market\\_report\\_1q\\_2019.pdf](http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci_industrial_market_report_1q_2019.pdf)

Средний размер сделки по итогам 1 квартала 2019 г. составил 14,9 тыс. кв. м, что на 2,3 тыс. кв. м больше, чем за аналогичный период прошлого года. Причиной подобных изменений стал рост доли крупных сделок свыше 10 тыс. кв. м в общем объеме спроса.

Рис. 12. Структура распределения сделок по типу договора



Источник информации:

[http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci\\_industrial\\_market\\_report\\_1q\\_2019.pdf](http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci_industrial_market_report_1q_2019.pdf)

Второй год подряд по итогам 1 квартала в структуре спроса продажа составляет порядка 30%. На аренду, соответственно, пришлось 70% всего объема.

Одной из знаковых сделок по продаже в начале года стало приобретение компанией «Мистраль Трейдинг» 55,5 тыс. кв. м в складском комплексе «PNK Парк Коледино». Второй по величине сделкой является покупка «Почтой России» логистического центра «Внуково-2», площадью 50,3 тыс. кв. м.

В течение 1 квартала 2019 г. основной объем складских площадей был поглощен российскими компаниями. Они арендовали и приобрели в собственность 82% совокупной площади. При этом, порядка 72% пришлось на складские объекты класса А.

Иностранцами компаниями были востребованы лишь высококачественные складские комплексы. Их доля равна 18% от общего объема спроса.

Структура спроса по арендаторам в начале 2019 г. несколько отклонилась от традиционного распределения.

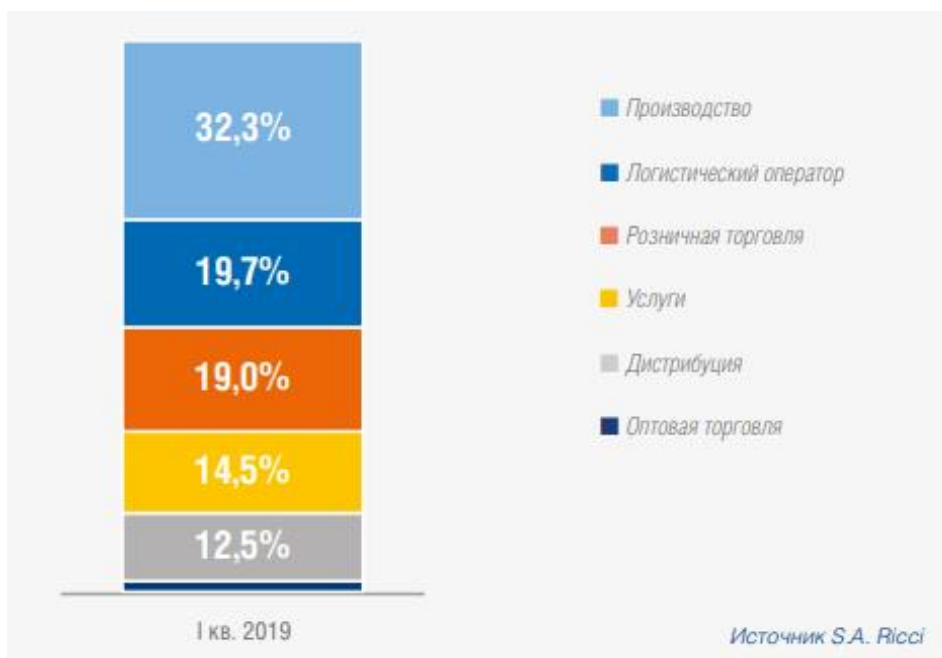
Рис. 13. Динамика общего поглощения и среднего размера сделок



Источник информации:

[http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci\\_industrial\\_market\\_report\\_1q\\_2019.pdf](http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci_industrial_market_report_1q_2019.pdf)

Рис. 14. Структура спроса по профилю компаний арендаторов и покупателей



Источник информации:

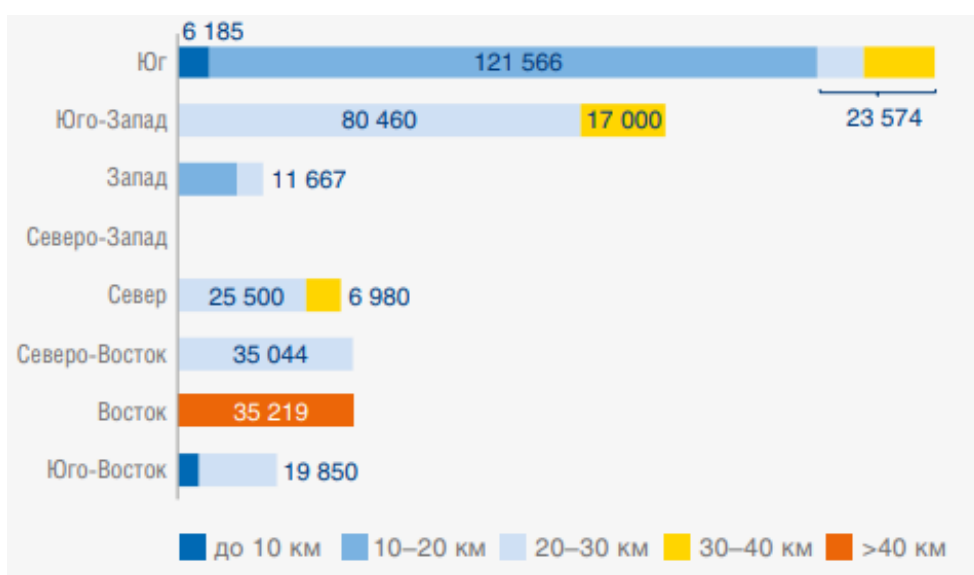
[http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci\\_industrial\\_market\\_report\\_1q\\_2019.pdf](http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci_industrial_market_report_1q_2019.pdf)

В 1 квартале наибольший объем складских площадей был востребован среди производственных компаний – около 126 тыс. кв. м или 32% совокупной площади. Крупнейшей сделкой стала обозначенная ранее покупка компанией «Мистраль» комплекса «PNK Коледино» площадью 55,5 тыс. кв. м.

Практически равные объемы были поглощены логистами и представителями розничной торговли – 20% и 19% (76,5 тыс. и 73,9 тыс. кв. м соответственно). Крупнейшим договором среди ритейлеров стала аренда «Спортмастером» 35 тыс. кв. м в Индустриальном Парке «Холмогоры». Одна из знаковых сделок среди логистических операторов – аренда DPDgroup 17,5 тыс. кв. м в Дмитровском логопарке.

По итогам 1 квартала 2019 г. наиболее востребованными стали объекты, которые расположены в диапазоне 20–30 км от МКАД. Всего здесь было поглощено порядка 171 тыс. кв. м или 44% совокупного спроса. Также арендаторы и покупатели отдавали предпочтение складским комплексам, находящимся на расстоянии 10–20 км от черты города – 133 тыс. кв. м или 34%.

Рис. 15. Структура спроса по направлениям и удаленности от МКАД в 1 кв. 2019 г.



Источник информации:

[http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci\\_industrial\\_market\\_report\\_1q\\_2019.pdf](http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci_industrial_market_report_1q_2019.pdf)

Рис. 16. Примеры наиболее значимых сделок, прошедших в 1 квартале 2018 г.

Клиент	Направление	км от МКАД	Объект	Класс	Площадь сделки, кв. м	Тип сделки
«Мистраль»	Симферопольское	20	«PNK Парк Коледино»	A	55 500	продажа
«Почта России»	Киевское	22	«Внуково-2»	A	50 250	продажа
«Спортмастер»	Ярославское	30	ИП «Холмогоры»	A	35 000	аренда
«Омега»*	Симферопольское	16	СК «Покров»	A	23 450	аренда
DPD	Дмитровское	30	«Дмитровский логистический парк»	A	17 500	аренда
DNS	Новорязанское	30	«Технопарк Бритово»	A	15 600	аренда
«Марвел Дистрибуция»*	Симферопольское	32	«PNK Парк Валищево»	A	14 000	аренда
АО «МТК «Алиса»	Киевское	35	СК «Свитино»	A	17 000	аренда

\*Сделки S.A. Ricci

Источник информации:

[http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci\\_industrial\\_market\\_report\\_1q\\_2019.pdf](http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci_industrial_market_report_1q_2019.pdf)

Отметим, что на территории Москвы и ближайшего Подмосковья (до 10 км) был заключен минимальный объем сделок, занимающий в структуре спроса не более 3%.

Порядка 40% (свыше 150 тыс. кв. м) сделок пришлось на южное направление. Вторым по популярности стал юго-запад региона, общая поглощенная площадь здесь равна 97 тыс. кв. м или 25%.

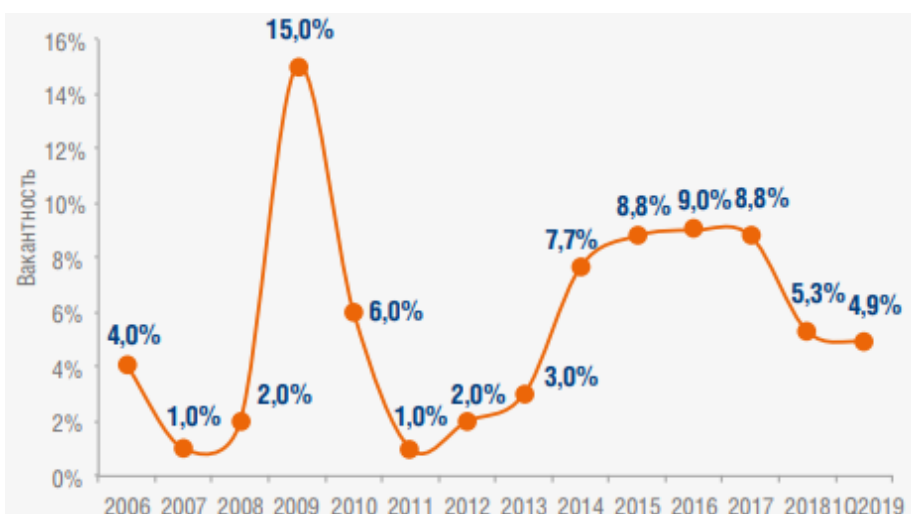
В объектах, расположенных на северо-западе региона, не было заключено ни одной сделки в качественных складских комплексах. Также малый объем договоров был подписан на западе (17 тыс. кв. м или 4%) и юго-востоке Московской области – 20 тыс. кв. м (5%).

### Вакантность

По итогам 1 квартала 2019 г. доля и объем вакантных складских площадей в регионе продолжают снижаться. На конец отчетного периода показатель равен 4,9% или 633 тыс. кв. м в абсолютном выражении.

На сокращение вакансии повлияло в том числе и то, что большая часть появившихся на рынке складских блоков изначально реализовывалась под конечного пользователя, или же они были арендованы еще до завершения строительства.

Рис. 17. Динамика уровня вакантных площадей



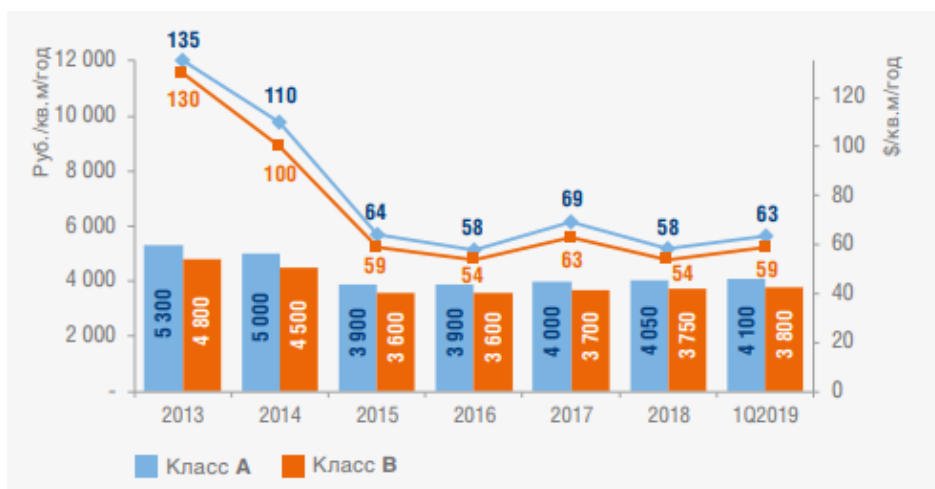
Источник информации:

[http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci\\_industrial\\_market\\_report\\_1q\\_2019.pdf](http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci_industrial_market_report_1q_2019.pdf)

### Ставки

В начале 2019 г. ставка продолжила движение вверх и достигла по итогам марта 4 100 руб./кв. м/год и 3 800 руб./кв. м/год для складских комплексов классов А и В соответственно.

Рис. 18. Динамика средней запрашиваемой ставки аренды



Источник информации:

[http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci\\_industrial\\_market\\_report\\_1q\\_2019.pdf](http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci_industrial_market_report_1q_2019.pdf)

### 3.3.1 Анализ рынка промышленных земельных участков Московского региона<sup>14</sup>

#### **Сегментирование рынка земли**

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

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

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

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

Оборот земли - это перераспределение земли между собственниками экономическими методами на основе спроса и предложения.

На рынке земельных участков, оборот которых разрешен законодательством, можно говорить о наличии двух составляющих:

- ✓ первичного рынка продаж, который характеризуется появлением земельных участков как товара на рынке. Основным продавцом на первичном рынке земли является государство и муниципалитеты в лице федеральных, региональных, местных органов власти;
- ✓ вторичного рынка продаж, на котором функционирует большое количество продавцов и покупателей (физических и юридических лиц).

По действующему законодательству предполагаются следующие виды прав на землю:

- ✓ собственность;
- ✓ постоянное бессрочное пользование;
- ✓ пожизненное наследуемое владение;
- ✓ безвозмездное пользование;
- ✓ аренда;
- ✓ ограниченное пользование чужим земельным участком (сервитут).

К иным видам прав на земельные участки может относиться право застройки, право заключения договора аренды, аренда земельных долей, залог земельного участка, залог арендных имущественных прав, коллективно-долевая собственность.

#### **Общая ситуация на рынке**

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

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

Стоит отметить, что в процессе отбора было отфильтровано достаточно большое количество предложений о продаже земельных участков, заявленных как промышлен-

<sup>14</sup> Источник информации: <https://zдание.info/2393/2467/news/10176>



ные территории, а по факту относящихся к землям сельскохозяйственного назначения. Подобный подход позволяет сформировать значительно более репрезентативную выборку для дальнейшего анализа без искажений из-за более дешевых по стоимости предложений сельскохозяйственных земель.

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

Рис. 19. Общее количество застроенных и незастроенных участков (более 1 га) в Московском регионе

	Всего по данным Росреестра		Незастроенные участки в продаже
	Застроенные участки	Незастроенные участки	
Кол-во (шт.)	3 297	2 301	204
Площадь (га)	20 774	20 789	2 736

Источник информации: данные Росреестра

Основные моменты исследования:

1. Рассматриваемые категории: земли промышленного назначения, земли населенных пунктов (под промышленно-складское назначение);
2. Площадь участков, которая учитывалась в обзоре:
  - участки площадью 1-5 га;
  - участки площадью более 5 га.

### **История формирования рынка земельных участков промышленного зонирования**

На сегодняшний день рынок земли в Московском регионе все еще находится в стадии становления и достаточно слабо развит по сравнению с западными странами. Зачастую лоты, выставленные на продажу или долгосрочную аренду, являются «сырыми» и не представляют собой конечный продукт. Значительным изменением за последние несколько лет в данном сегменте стало то, что земельные участки постепенно перестали быть инвестиционным продуктом. В то же время они продолжают оставаться необходимой составляющей любого девелоперского проекта. Но горизонт планирования получается очень большим: пока объект будет построен, пока будут реализованы его площади – в российских реалиях за это время может успеть пронестись не один кризис.

В целом большинством участников рынка констатируется, что текущая система функционирования рынка земли тормозит развитие рынка недвижимости региона и его отдельных районов.

Рынок земли начал свое постепенное развитие вместе с коммерческой недвижимостью в первой половине 2000-х годов: благотворно влиял недостаток участков в пределах «старой» Москвы, плюс начал активно осваиваться сегмент складской недвижимости.

Законодательной основой для этого стал ряд нормативных документов, регулирующих образование земельных участков, а также установление и изменение их характеристик. В результате их применения в руках коммерческих структур оказалось большое количество земель различного назначения.

Прежде всего стоит отметить, что в 2001 году был принят к исполнению Земельный кодекс – №136-ФЗ от 25 октября 2001 г. Другой важнейшей вехой стал федеральный закон о переводе земель из одной категории в другую – №172-ФЗ от 21.12.2004 г. В дальнейшем в данные документы вносились различные изменения и дополнения, однако в целом данные законы заложили фундамент будущего развития земельного рынка.

Оглядываясь назад, можно выделить несколько этапов развития рынка земельных участков.

**Этап 1** - начался примерно с середины 2000-х годов – это время зарождения современного рынка коммерческой недвижимости в целом. В этот период был бум «бу-мажных» проектов и земельные участки рассматривались как возможность выгод-

ных вложений наравне с объектами капитального строительства. В это время создавались многие земельные банки. От инвестора при этом практически ничего не требовалось, земля сама по себе тогда дорожала по 20% и более в год. В дополнение в этот период начали намечаться процессы децентрализации: активно рассматривались различные проекты у МКАД и за его пределами в сфере офисной, торговой и складской недвижимости.

*Этап 2* - пришелся на острую фазу кризиса 2008-2009 годов. В это время рынок земли сильно просел, цены на участки ползли вниз, спекулятивные покупки сошли практически на нет.

*Этап 3* - с 2010 года по вторую половину 2014 года. В это время шло плавное восстановление рынка недвижимости, а вместе с этим и рост рынка. Продолжили активно развиваться жилые проекты и промышленные земли (происходила активная экспансия торговых сетей).

Однако рынок земельных участков так и не восстановился до докризисного уровня. С рынком складской недвижимости его роднило снижение спекулятивной части спроса.

*Этап 4* - с начала 2015 года и по настоящее время – можно назвать «новой реальностью». Спекулятивный спрос сошел на нет. Нужно вкладывать в землю, так как просто держать ее на балансе достаточно затратное дело. Вдобавок к этому законодательные инициативы обязывают осваивать земельные участки в собственности по назначению. При этом произошло значительное повышение налоговых отчислений.

Таким образом, рынок земли подвержен тем же самым законам и влияниям рынка, что и различные сегменты недвижимости, – кризисам, перепадам спроса, возросшей налоговой нагрузке.

### **Способы формирования оптового предложения на рынке земли**

До 2008 года благоприятная экономическая обстановка в стране, а также стабильный ежегодный рост показателей рынка создавали удобные условия для развития крупномасштабных проектов освоения территорий. Подобные проекты комплексного освоения территорий (КОТ) на тот момент регулярно заявлялись вблизи крупнейших мегаполисов, где есть максимальная концентрация платежеспособного спроса. Основными локациями подобного рода проектов являлись Московский регион и Ленинградская область.

Подобные масштабные проекты могли потянуть только крупные компании федерального уровня. К данным проектам начал проявляться интерес со стороны девелоперов начиная с 2006-2007 годов. На тот момент строились многочисленные планы по развитию новых районов, городов-спутников во многих локациях. Компания «Ист Лайн» планировала реализацию проекта «Аэрополис» на 20 000 га, с парком развлечений и крупнейшим в Московской области торгово-развлекательным центром.

Также компанией планировался к развитию проект «Аэропорт-Сити» вблизи аэропорта «Домодедово» (офисные комплексы, гостиницы, выставочные центры, логистический и индустриальный центры).

Другими крупнейшими проектами КОТ с большим уклоном в жилую недвижимость заявлялись «Гран-При» (вместе со строительством ипподрома) в районе дер. Путилково и проект «Рублево-Архангельское», где предполагалось строительство около 4 млн кв. м (под жилье, офисные центры, торгово-развлекательный комплекс).

Однако активность в отношении данных проектов, в особенности в регионах, практически сошла на нет с наступлением кризиса 2008-2009 годов, и большая часть проектов так и осталась с тех времен на бумаге либо была заморожена на неопределенный срок.

В 2007-2008 годах существенно возрос спрос на земли для размещения промышленных предприятий, объектов складской и транспортной логистики. На тот момент наблюдался дисбаланс, когда предлагаемых к продаже промышленных земель было на порядок меньше, чем земель, которые предлагались под жилищное строительство.

Данный дефицит предложения был связан также еще и с тем, что ранее все земли промышленности находились под существующими объектами. Поэтому на тот момент все предложения – это фактически те же промышленные объекты.

В то же время инвестору, который хочет войти на этот рынок и создать новое предприятие в Московской области, сделать это довольно трудно, поскольку готовой, уже переведенной в эту категорию земли нет, а стоимость перевода и неопределенность по времени существенно затрудняют положение дел. Кроме того, существуют очень серьезные проблемы с получением инженерных мощностей – электроэнергии, газа и т. д. По идее, данные проблемы должны решать современные индустриальные парки.

Основные типы индустриальных парков:

- индустриальный парк, развиваемый на незастроенной территории (greenfield);
- индустриальный парк, развиваемый на застроенной территории (brownfield).

Рис. 20. Структура индустриальных парков в зависимости от типа



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

За последние 5-7 лет сегмент индустриальных парков получил широкое развитие в Московском регионе, появились действующие качественные примеры реализации инвестиционных проектов.

Опираясь на отечественный опыт развития индустриальных парков, возможно формирование целесообразных мер поддержки данного сегмента.

На данный момент в Московской области насчитывается примерно 31 индустриальный парк, 5 из них являются государственными.

Стоит отметить, что по факту в анализируемом регионе заявлено большее количество индустриальных парков (до конца 2017 года их должно стать 53). Однако большинство из таких предложений представляет собой нарезку на участки меньшей площади и продажу без коммуникаций. Таким образом, наиболее удобным вариантом для среднестатистического инвестора-девелопера является покупка участка незастроенной территории с коммуникациями и исходно-разрешительной документацией.

Однако, как показал анализ предложений участков, в большинстве случаев на участках, предлагаемых на продажу, не было проведено строительство инженерной инфраструктуры. Чаще всего существуют только обязательства собственника перед покупателем участка относительно строительства сетей в будущем и предоставления подключения к ним.

Рис. 21. Список индустриальных парков

Название	Тип собственности	Тип	Общий размер (га)
«Виктория»	Частный	Greenfield	1400
«Котово»	Частный	Greenfield	506,5
«Коледино»	Частный	Greenfield	365
ОЭЗ «Ступино Квадрат»	Частный	Greenfield	359,5
«Есипово»	Государственный	Greenfield	284
«Спас-Заулок»	Государственный	Greenfield	265
«Дега Кластер Ногинск»	Частный	Greenfield	256
ОЭЗ «Дубна»	Государственный	Greenfield	187,7
«Северное Домодедово»	Частный	Greenfield	176,3
«Южный»	Государственный	Greenfield	175,9
«Южные Врата»	Частный	Greenfield	144
«Оболенский»	Государственный	Greenfield	130
«Металлер»	Частный	Brownfield	125
«Амарево»	Частный	Greenfield	125
«М4»	Частный	Greenfield	108
«Парфентьево»	Частный	Greenfield	95
«Северо-западная промзона»	Частный	Brownfield	20
«Карболит»	Частный	Brownfield	69
«Подосинки»	Частный	Greenfield	67
ОЭЗ «Исток»	Частный	Brownfield	60
«Озеры»	Частный	Greenfield	42
«Алтухово»	Частный	Greenfield	36
«Шерризон»	Государственный	Greenfield	30
«Ступино-1»	Частный	Greenfield	25
«Ногинск»	Частный	Brownfield	20,4
«Ивантеевка»	Частный	Brownfield	18
«Проминвест»	Частный	Brownfield	17
«Шереметьево»	Частный	Greenfield	12
«Богослово»	Частный	Greenfield	9,7
«Бронницы»	Государственный	Brownfield	9,41
«УКС»	Частный	Brownfield	8

Источник информации: по данным Корпорации развития Московской области

### **Предложение на земельном рынке Московского региона**

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

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

Под незастроенными понимаются участки свободные от объектов недвижимости. Чаще всего это неосвоенные или частично освоенные участки в индустриальных парках типа greenfield (вторичный рынок). Для анализа отбирались земельные участки категории: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли населенных пунктов (зонированные под производственную и складскую деятельность).

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

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

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

Таким образом, общее количество лотов на продажу составило 255 шт., в которые входит 429 земельных участков.

Доля предложения застроенных участков составляет около 1,2% от общего объема участков подобного типа (в пересчете на общую площадь).

Табл. 20. Количество застроенных земельных участков со строениями (имущественных комплексов):

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

Источник информации: составлено по данным Росреестра, данным Интернет онлайн предложений

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

Табл. 21. Количество незастроенных земельных участков:

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

Источник информации: составлено по данным Росреестра, данным Интернет онлайн предложений

Рис. 22. Структура предложений о продаже в разрезе по типу участков



Источник информации: данные Росреестра, данные Интернет онлайн предложений

### Стоимость земельных участков в Москве и Подмосковье

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

Табл. 22. Анализ средневзвешенной стоимости земельных участков (руб./га):

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

Источник информации: составлено по данным Росреестра, данным Интернет онлайн предложений

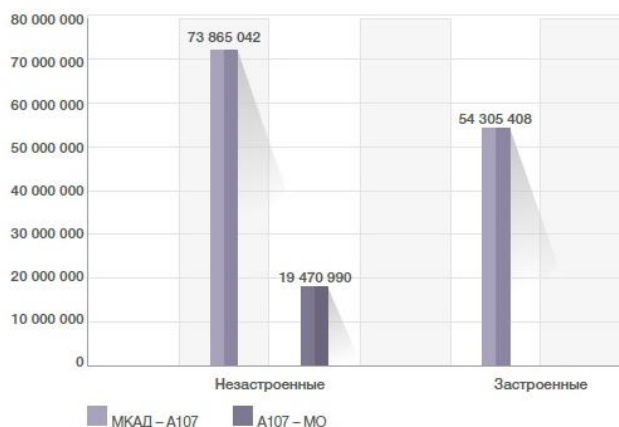
\* К подготовленным участкам относились лоты, в которых был проведен хоть какой-нибудь из этапов ленд-девелопмента.

Табл. 23. Анализ количества подготовленных и неподготовленных участков (шт.):

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

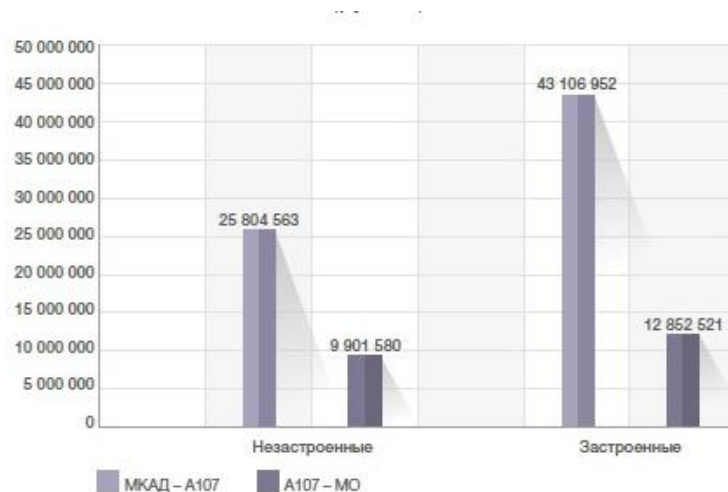
Источник информации: составлено по данным Росреестра, данным Интернет онлайн предложений

Рис. 23. Анализ уровня цен на подготовленные участки в зависимости от их типа и расстояния от МКАД (руб./га)



Источник информации: данные Росреестра, данные Интернет онлайн предложений

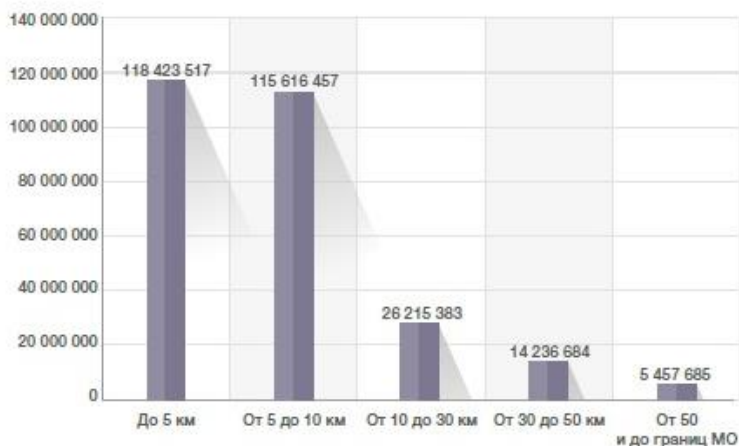
Рис. 24. Анализ уровня цен на неподготовленные участки в зависимости от их типа и расстояния от МКАД (руб./га)



Источник информации: данные Росреестра, данные Интернет онлайн предложений

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

Рис. 25. Анализ уровня стоимости незастроенных участков в зависимости от удаленности от МКАД (руб./га)



Источник информации: данные Росреестра, данные Интернет онлайн предложений

### Ценообразование

Специалисты ООО «РусБизнесПрайсИнформ» собрали базу предложений к продаже земельных участков, расположенных в Московской области. Данная база была разбита по основным направлениям (условно) предложения по объектам расположенным вдоль шоссе были отнесены к тому или иному направлению).

**Северное направление** представлено предложениями по стоимости земельных участков по Дмитровскому шоссе;

**Северо-Восточное направление** представлено предложениями по стоимости земельных участков по Ярославскому и Щелковскому шоссе;

**Восточное направление:** представлено предложениями по стоимости земельных участков по Горьковскому и Носовихинскому шоссе;

**Юго-Восточное направление:** представлено предложениями по стоимости земельных участков по Егорьевскому, Рязанскому и Новорязанскому шоссе;

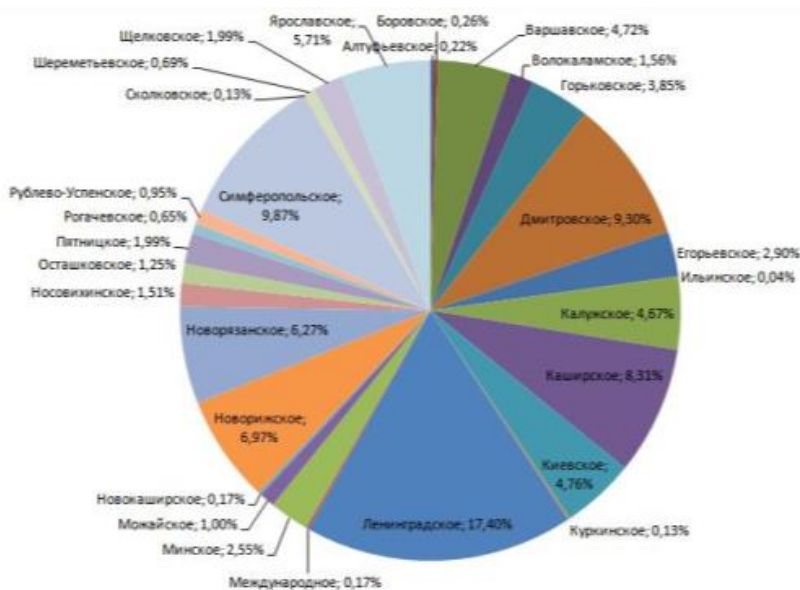
**Южное направление:** представлено предложениями по стоимости земельных участков по Варшавскому, Каширскому и Симферопольскому шоссе;

**Западное направление:** представлено предложениями по стоимости земельных участков по Рублево-Успенскому и Новорижскому шоссе;

**Юго-Западное направление:** представлено предложениями по стоимости земельных участков по Калужскому, Минскому, Можайскому и Киевскому шоссе;

**Северо-Западное направление:** представлено предложениями по стоимости земельных участков по Волоколамскому, Пятницкому и Ленинградскому шоссе.<sup>15</sup>

Рис. 26. Объем предложений к продаже земельных участков, различного назначения (за исключением дачных) разделенный по шоссе

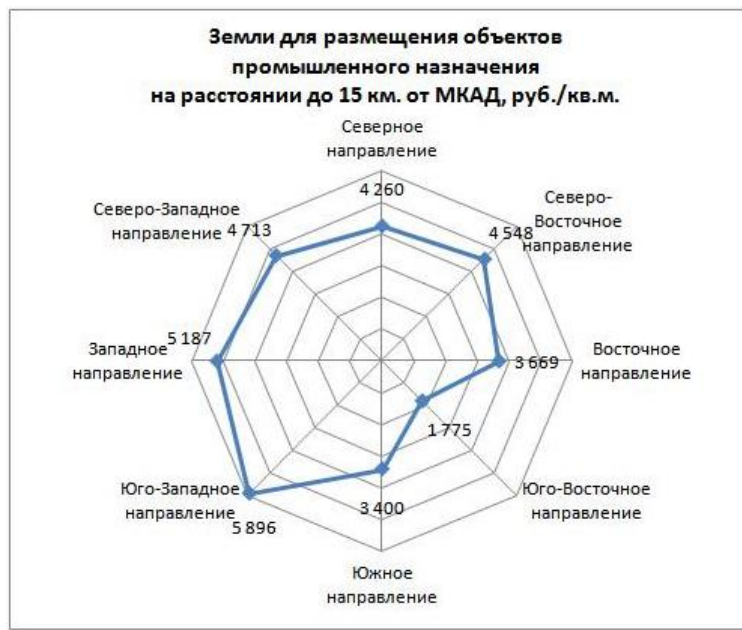


Источник информации:

[http://rbpinfo.ru/index/stoimost\\_zemelnykh\\_uchastkov\\_v\\_moskovskoj\\_oblasti\\_obzor\\_rynka\\_mart\\_2014\\_g/0-95](http://rbpinfo.ru/index/stoimost_zemelnykh_uchastkov_v_moskovskoj_oblasti_obzor_rynka_mart_2014_g/0-95)

Влияние направления и удаленности на стоимость коммерческой земли наглядно представлена на рисунках ниже.

Рис. 27. Стоимости земельных участков промышленного назначения на расстоянии до 15 км от МКАД



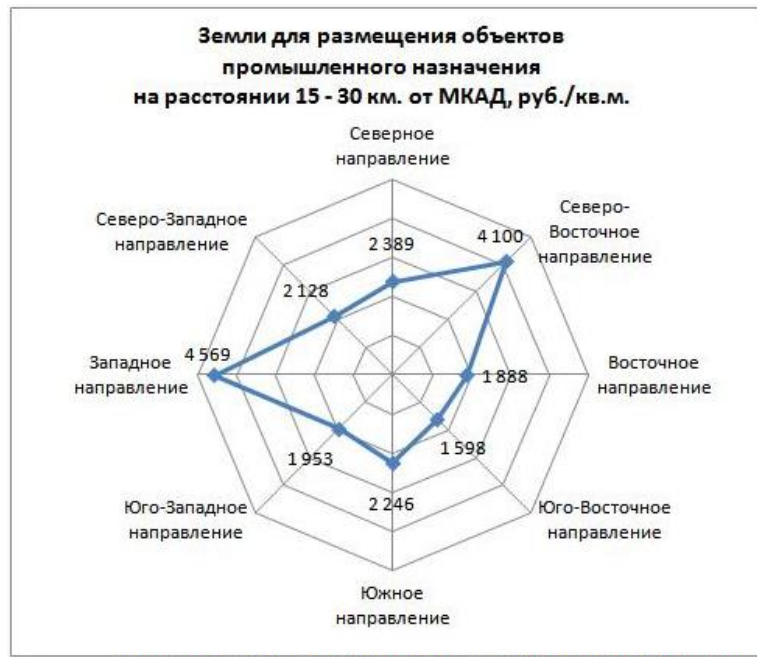
Источник информации:

[http://rbpinfo.ru/index/stoimost\\_zemelnykh\\_uchastkov\\_v\\_moskovskoj\\_oblasti\\_obzor\\_rynka\\_mart\\_2014\\_g/0-95](http://rbpinfo.ru/index/stoimost_zemelnykh_uchastkov_v_moskovskoj_oblasti_obzor_rynka_mart_2014_g/0-95)

<sup>15</sup> Источник информации: [http://rbpinfo.ru/index/stoimost\\_zemelnykh\\_uchastkov\\_v\\_moskovskoj\\_oblasti\\_obzor\\_rynka\\_mart\\_2014\\_g/0-95](http://rbpinfo.ru/index/stoimost_zemelnykh_uchastkov_v_moskovskoj_oblasti_obzor_rynka_mart_2014_g/0-95)



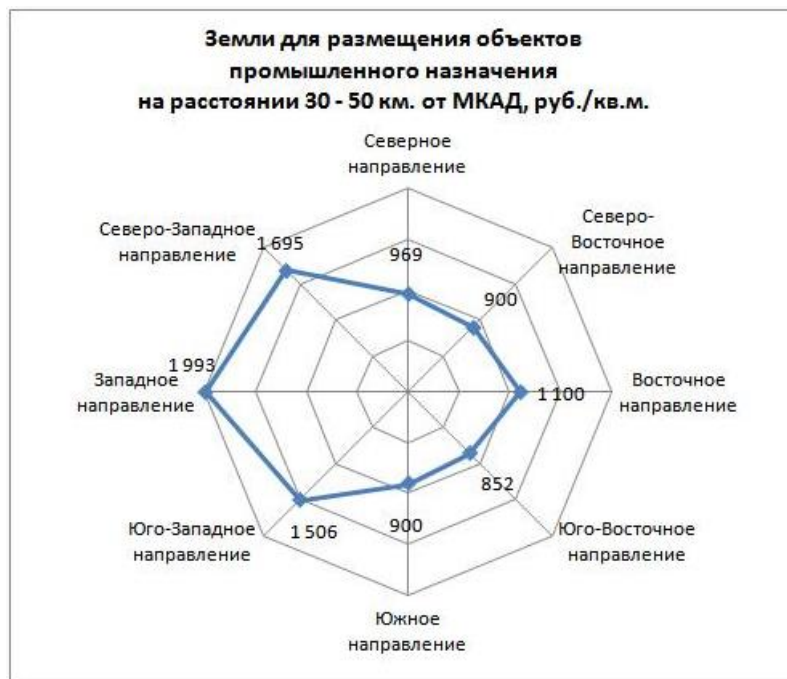
Рис. 28. Стоимости земельных участков промышленного назначения на расстоянии 15-30 км от МКАД



Источник информации:

[http://rbpinfo.ru/index/stoimost\\_zemelnykh\\_uchastkov\\_v\\_moskovskoj\\_oblasti\\_obzor\\_rynka\\_mart\\_2014\\_g/0-95](http://rbpinfo.ru/index/stoimost_zemelnykh_uchastkov_v_moskovskoj_oblasti_obzor_rynka_mart_2014_g/0-95)

Рис. 29. Стоимости земельных участков промышленного назначения на расстоянии 30-50 км от МКАД



Источник информации:

[http://rbpinfo.ru/index/stoimost\\_zemelnykh\\_uchastkov\\_v\\_moskovskoj\\_oblasti\\_obzor\\_rynka\\_mart\\_2014\\_g/0-95](http://rbpinfo.ru/index/stoimost_zemelnykh_uchastkov_v_moskovskoj_oblasti_obzor_rynka_mart_2014_g/0-95)

### 3.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 116 ФСО №7 выборка может быть

расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон.

Табл. 24. При мониторинге рынка продажи земельных участков промышленного назначения в Московской области были выявлены следующие предложения:

№	Адрес	Вид права	Площадь, кв. м	Вид разрешенного использования	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник
1	Московская область, Солнечногорский городской округ, дер. Пешки	Право собственности	70 000	Для размещения промышленных объектов	70 000 000	1 000	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/164535372/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/164535372/</a>
2	Московская область, Дмитровский городской округ, дер. Рождествено	Право собственности	70 000	Для размещения промышленных объектов	84 000 000	1 200	<a href="https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/188617649/">https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/188617649/</a>
3	Московская область, Солнечногорский городской округ, с.п. Смирновское, дер. Косьюково	Право собственности	101 500	Для размещения промышленных объектов	65 975 000	650	<a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_10.15_ga_promn_oznacheniya_1178515997">https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_10.15_ga_promn_oznacheniya_1178515997</a>
4	Московская область, Солнечногорский городской округ, с/п Пешковское	Право собственности	90 900	Для размещения промышленных объектов	57 000 000	627	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/195641870/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/195641870/</a>
5	Московская область, Солнечногорский городской округ, с/п Пешковское	Право собственности	36 000	Для размещения промышленных объектов	45 000 000	1 250	<a href="https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_3.6_ga_promn_oznacheniya_1641494550">https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_3.6_ga_promn_oznacheniya_1641494550</a>
6	Московская область, Солнечногорский городской округ, дер. Поварово	Право собственности	110 000	Для размещения промышленных объектов	49 000 000	445	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-povarovo-1590763825">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-povarovo-1590763825</a>
7	Московская область, Солнечногорский городской округ, пгт Поварово	Право собственности	29 000	Для размещения промышленных объектов	23 990 000	827	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/190248792/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/190248792/</a>
8	Московская область, Дмитровский городской округ, село Белый Раст	Право собственности	17 900	Для размещения промышленных объектов	14 999 999	838	<a href="https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/166160425/">https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/166160425/</a>
9	Московская область, Дмитровский городской округ, село Озерцево	Право собственности	20 800	Для размещения промышленных объектов	26 000 000	1 250	<a href="https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/158899148/">https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/158899148/</a>
10	Московская область, Дмитровский городской округ, дер. Рождествено	Право собственности	30 000	Для размещения промышленных объектов	30 000 000	1 000	<a href="https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/188617458/">https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/188617458/</a>

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «АБН-Консалт»

Табл. 25. При мониторинге рынка продажи объектов производственно-складского назначения в Московской области были выявлены следующие предложения:

№	Адрес	Площадь, кв. м	Материал стен	Наличие отопления	Физическое состояние	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Источник
1	Московская область, Дмитровский городской округ, село Белый Раст	6800	Сэндвич-панели	Есть	Хорошее	190 000 000	27 941	<a href="https://regionalrealty.ru/dmitrov/offers/sale-commercial-production/91608574/">https://regionalrealty.ru/dmitrov/offers/sale-commercial-production/91608574/</a>
2	Московская область, Солнечногорск городской округ, дер. Носово	31000	Сэндвич-панели	Есть	Хорошее	1 800 000 000	58 065	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/168523278/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/168523278/</a>
3	Московская область, г. Лобня, ул. Лейтенанта Бойко	10200	Сэндвич-панели	Есть	Хорошее	499 200 000	48 941	<a href="https://lobnya.cian.ru/sale/commercial/200534153/">https://lobnya.cian.ru/sale/commercial/200534153/</a>

№	Адрес	Площадь, кв. м	Материал стен	Наличие отопления	Физическое состояние	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Источник
4	Московская область, Солнечногорск городской округ, дер. Елино	48100	Сэндвич-панели	Есть	Хорошее	1 700 000 000	35 343	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/204653343/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/204653343/</a>
5	Московская область, г. Лобня, Спортивная ул., 4А	7213	Сэндвич-панели	Есть	Удовлетворительное	168 999 999	23 430	<a href="https://lobnya.cian.ru/sale/commercial/170535714/">https://lobnya.cian.ru/sale/commercial/170535714/</a>
6	Московская область, Долгопрудный, мкр. Павельцево, ул. 25 Съезда, 4	4836	Ж/б панели	Есть	Хорошее	117 600 000	24 318	<a href="https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/200494619/">https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/200494619/</a>
7	Московская область, Солнечногорск городской округ, Ложки деревня	3000	Ж/б панели	Есть	Удовлетворительное	120 000 000	40 000	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/211781298/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/211781298/</a>
8	Московская область, г. Химки, мкр. Подрезково, Кирилловка квартал, вл3Дс1	3800	Ж/б панели, сэндвич-панели	Есть	Удовлетворительное	96 000 000	25 263	<a href="https://khimki.cian.ru/sale/commercial/207492930/">https://khimki.cian.ru/sale/commercial/207492930/</a>
9	Московская область, Красногорск городской округ, Нахабино рп, ул. Советская, 99	6105	Ж/б панели	Есть	Удовлетворительное	170 000 000	27 846	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/194726796/">https://www.cian.ru/sale/commercial/194726796/</a>
10	Московская область, г. Истра, ул. Центральная, владение 3а	3000	Кирпич, ж/б панели	Есть	Удовлетворительное	60 000 000	20 000	<a href="https://istra.cian.ru/sale/commercial/6726588/">https://istra.cian.ru/sale/commercial/6726588/</a>

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «АБН-Консалт»

Табл. 26. При мониторинге рынка аренды производственно-складских помещений в Московской области были выявлены следующие предложения:

№	Адрес	Площадь, кв. м	Материал стен	Физическое состояние	Состояние помещения	Величина арендной платы, руб./кв. м в год с НДС	Источник
1	Московская область, Солнечногорск городской округ, дер. Шелепаново	3730	Сэндвич-панели	Нет	Рабочее	5 940	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/rent/commercial/207492978/">https://solnechnogorsk.cian.ru/rent/commercial/207492978/</a>
2	Московская область, Солнечногорск городской округ, дер. Дурыкино	300	Сэндвич-панели	Есть	Рабочее	6 000	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/rent/commercial/211792237/">https://solnechnogorsk.cian.ru/rent/commercial/211792237/</a>
3	Московская область, Дмитровский городской округ, дер. Зараменье	1000	Сэндвич-панели	Есть	Рабочее	4 200	<a href="https://dmitrov.cian.ru/rent/commercial/181501753/">https://dmitrov.cian.ru/rent/commercial/181501753/</a>
4	Московская область, Дмитровский городской округ, дер. Есипово	300	Сэндвич-панели	Есть	Рабочее	8 800	<a href="https://www.avito.ru/povarovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1_liniya_leningradskogo_shosse_1783531353">https://www.avito.ru/povarovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1_liniya_leningradskogo_shosse_1783531353</a>
5	Московская область, Солнечногорск городской округ, с/п Соколовское	250	Сэндвич-панели	Нет	Рабочее	2 880	<a href="https://www.avito.ru/povarovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_250_m_1517770368">https://www.avito.ru/povarovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_250_m_1517770368</a>
6	Московская область, Солнечногорск городской округ, дер. Елино	124	Сэндвич-панели	Есть	Рабочее	7 200	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/rent/commercial/200901146/">https://solnechnogorsk.cian.ru/rent/commercial/200901146/</a>

№	Адрес	Площадь, кв. м	Материал стен	Физическое состояние	Состояние помещения	Величина арендной платы, руб./кв. м в год с НДС	Источник
7	Московская область, Солнечногорск городской округ, Андреевка рп, ул. Алабушевская, 2с2	300	Сэндвич-панели	Есть	Рабочее	6 000	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/rent/commercial/208557598/">https://solnechnogorsk.cian.ru/rent/commercial/208557598/</a>
8	Московская область, Дмитровский городской округ, совхоза Останкино поселок	800	Сэндвич-панели	Есть	Рабочее	4 500	<a href="https://dmitrov.cian.ru/rent/commercial/174692506/">https://dmitrov.cian.ru/rent/commercial/174692506/</a>
9	Московская область, Солнечногорск городской округ, дер. Кривцово	210	Сэндвич-панели	Есть	Рабочее	6 000	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/rent/commercial/181305374/">https://solnechnogorsk.cian.ru/rent/commercial/181305374/</a>
10	Московская область, Солнечногорск городской округ, пгт Поварово	340	Сэндвич-панели	Есть	Рабочее	2 100	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/rent/commercial/6005813/">https://solnechnogorsk.cian.ru/rent/commercial/6005813/</a>

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «АБН-Консалт»

### Выводы

Оценщиком были найдены предложения к продаже земельных участков, производственно-складских комплексов, аренде производственно-складских помещений, расположенных непосредственно в Московской области, на их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней рыночной стоимости за 1 кв. м выше-названных площадей:

Табл. 27. Диапазон рыночной стоимости 1 кв. м земельных участков промышленного назначения

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб. НДС не облагается		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
17 900 - 110 000	445	1 250	909

Источник информации: составлено ООО «АБН-Консалт»

Табл. 28. Диапазон рыночной стоимости 1 кв. м производственно-складских комплексов

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб. с НДС		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
3 000 - 48 100	20 000	58 065	33 115

Источник информации: составлено ООО «АБН-Консалт»

Табл. 29. Диапазон арендных платежей 1 кв. м производственно-складских помещений

Площадь, кв. м	Арендный платеж за 1 кв. м в год, руб. с НДС		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
124 - 1 000	2 100	8 800	5 362

Источник информации: составлено ООО «АБН-Консалт»

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости и арендных ставок определены по предложениям о продаже/аренде аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга и т.п.). Конечная рыночная стоимость/арендная ставка оцениваемых объектов может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

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

Недвижимость обеспечивает более устойчивый поток доходов и, что особенно важно, доходность недвижимости имеет четко выраженную тенденцию к росту в период спада доходности от финансовых активов. Кроме того, при инвестициях в доходную недвижимость необходимо учитывать, что рыночные цены на недвижимость возрастают по мере роста инфляции и резко снижаются в периоды сокращения инфляции.

Ставка доходности инвестиций в недвижимость, а также уровень риска, ликвидность, уровень контроля и стоимость в значительной степени определяются в зависимости от инструментов инвестирования в доходную недвижимость, таких как: собственный капитал, заемный капитал, ипотека, опционы, гибридная задолженность, преимущественное право аренды.

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;
- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;
- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;
- коэффициент капитализации определяет в краткосрочном периоде рыночную стоимость недвижимости, а в долгосрочном периоде – стоимость строительства или переустройства объектов недвижимости, и относительная инвестиционная привлекательность недвижимости определяет стоимость недвижимости;
- рынок капитала определяет предложение недвижимости в долгосрочном периоде, а спрос на недвижимость – общеэкономическая конъюнктура;
- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

### **Обзор рынка инвестиций в коммерческую недвижимость России<sup>16</sup>**

- В 2018 году объем инвестиционных сделок снизился на 38% в годовом сопоставлении и составил 2,9 млрд долл. В том числе объем транзакций за 4 кв. уменьшился вдвое относительно аналогичного периода предыдущего года и составил 1,0 млрд долл.

- Осторожность инвесторов на фоне волатильности рубля, вызванной санкциями против России, турбулентностью на развивающихся финансовых рынках и снижением цены нефти, а также перенос закрытия нескольких крупных сделок на следующий год стали причинами сокращения инвестиционных объемов в 2018 году.

- Доступность финансирования под залог активов по относительно низким процентным ставкам позволяет собственникам рефинансировать текущие кредиты, что приводит к нехватке объектов, доступных инвесторам для покупки. • Сектор офисной недвижимости стал наиболее популярным в 2018 году – 31% от общего объема. Торговая недвижимость оказалась на втором месте – 27%, жилая (участки под строительство жилья) – на третьем (22%). Активность 2 пол. повысила долю складского сегмента до 14% от общего объема сделок с начала года.

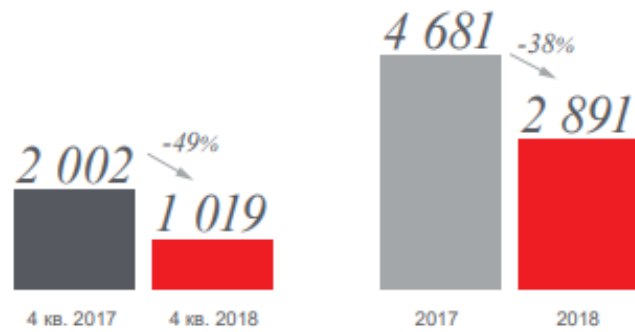
- Доля вложений в активы Санкт-Петербурга увеличилась до 22% за год по сравнению с 17% в предыдущем году. Доля регионов в страновом объеме сделок также значительно возросла, до 12%. При этом московские активы остались наиболее востребованными (66%).

- Иностранные игроки сформировали 27% инвестиционного объема в 2018 году, что значительно превышает показатель 2017 года (18%). • На фоне изменения политики Банка России в отношении ключевой ставки снижение стоимости банковского финансирования приостановилось.

- Инвестиционный объем в 2019 году прогнозируется на уровне 3,5 млрд долл.

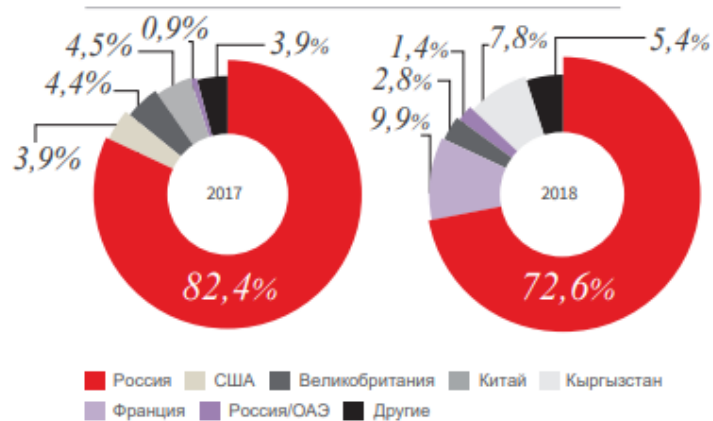
<sup>16</sup> Источник информации: <http://www.jll.ru/russia/ru-ru/исследования/349/обзор-рынка-инвестиций-в-недвижимость-россии-за-4-кв-2018>

Рис. 30. Динамика объема инвестиций, млн. долл. США



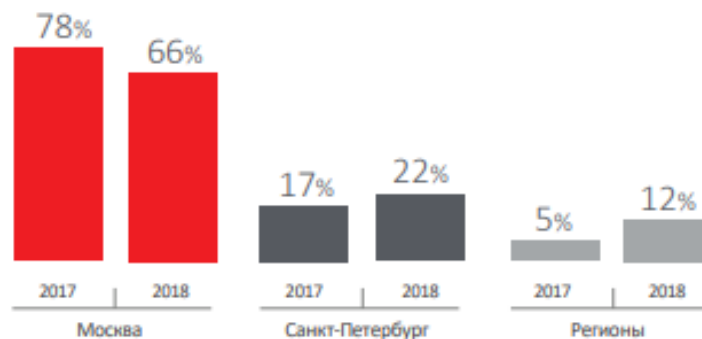
Источник информации: Банк России

Рис. 31. Инвесторы по стране происхождения



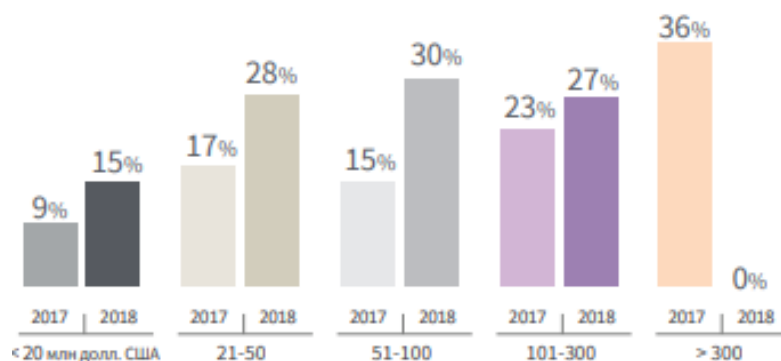
Источник информации: Банк России

Рис. 32. Распределение инвестиций по регионам



Источник информации: Банк России

Рис. 33. Доли инвестиций по размеру сделок (по объему)



Источник информации: Банк России

### 3.6 Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость оцениваемых объектов

#### 3.6.1 Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость нежилых зданий

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости Московской области.

##### 1. Местоположение

- ✓ расположение выхода на красную линию;
- ✓ удаленность от МКАД.

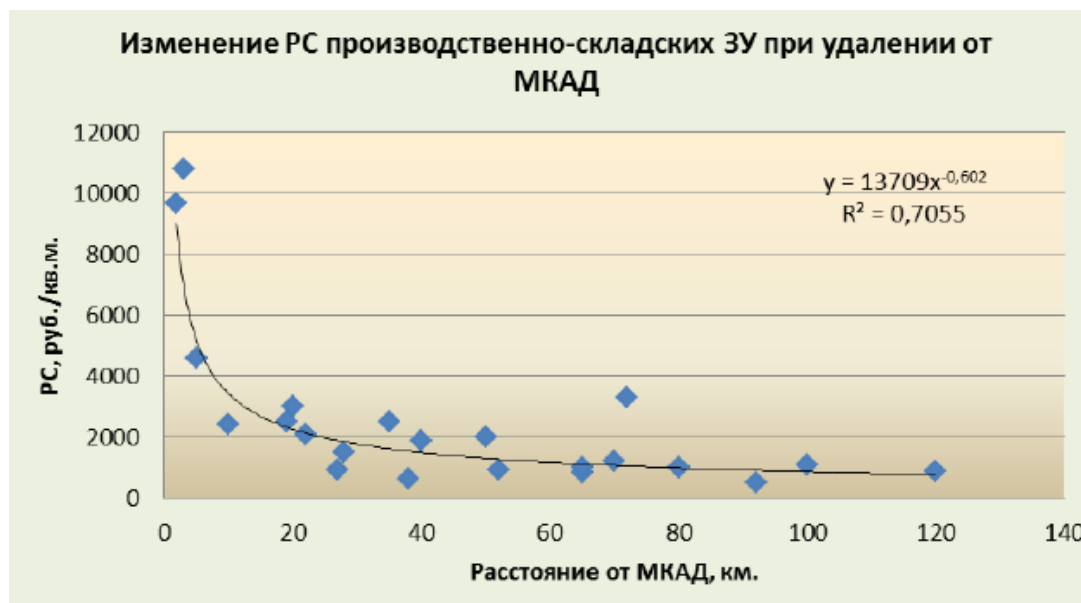
##### **Расположение выхода на красную линию**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 2004 года под красной линией, понимаются границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

Фактор выхода на красную линию для зданий производственно-складского назначения не имеет весомого значения ценообразования. Загруженность улиц и высокий пешеходный трафик не влияют на загруженность и интенсивность использования зданий производственно-складского назначения. В связи с этим корректировка на линию застройки для складской недвижимости не принимается во внимание Оценщиком.

##### **Удаленность от МКАД**

Рис. 34. Зависимость удельной цены от удаленности от МКАД



Источник информации: «Сборник рыночных корректировок» СРК-2019. Под редакцией канд. техн. наук Е.Е.Яскевича, Москва 2019 г.

**2. Время продажи/предложения.** Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

##### **3. Факт сделки (уторгование)**

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и про-

давом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже земельных участков ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

Табл. 30. Размер скидки на торг для производственно-складских объектов

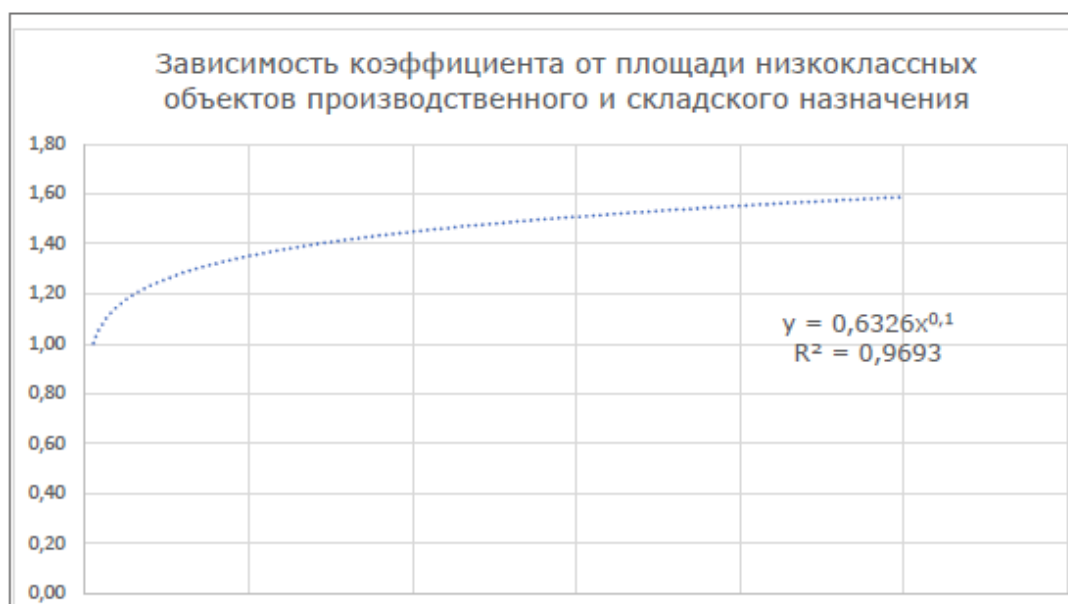
Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
<i>Цена предложения</i>			
Производственные/складские объекты	13,62	8,30	20,29
<i>Арендная ставка</i>			
Производственные/складские объекты	12,14	11,71	13,71

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона», разработанный ООО «ABN-GROUP». Москва, 03.12.2018 г.

#### 4. Площадь объекта

На рынке помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м коммерческой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

Рис. 35. Зависимость удельной цены от площади объекта производственно-складского назначения



Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона», разработанный ООО «ABN-GROUP». Москва, 03.12.2018 г.

#### 5. Материал стен

Табл. 31. Экспертные оценки поправочного коэффициента на материал стен для производственных и складских объектов

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене / арендной ставке кирпичного и/или бетонного производственного/складского объекта	0,87	0,78	0,90
Отношение удельной цены / арендной ставки кирпичного и/или бетонного производственного/складского объекта к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта из дерева	1,41	1,28	1,45



Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки кирпичного и/или бетонного производственно-го/складского объекта к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта из металла и/или профлиста (без утеплителя)	1,26	1,23	1,29

Ис Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона», разработанный ООО «ABN-GROUP». Москва, 03.12.2018 г.

## 6. Поправка на наличие отопления

Табл. 32. Экспертные оценки поправочного коэффициента на наличие отопления

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки отопляемого производственного/складского объекта к удельной цене / арендной ставке неотапливаемого производственного/складского объекта	1,25	1,24	1,39

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона», разработанный ООО «ABN-GROUP». Москва, 03.12.2018 г.

## 7. Физическое состояние объекта

Табл. 33. Экспертные оценки поправочного коэффициента физического состояния объекта

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, находящегося в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, находящегося в удовлетворительном состоянии (принимается во внимание общее состояние конструктивных элементов здания и внутренней отделки)	1,19	1,15	1,23
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, находящегося в неудовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, находящегося в удовлетворительном состоянии (принимается во внимание общее состояние конструктивных элементов здания и внутренней отделки)	0,90	0,83	0,91

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона», разработанный ООО «ABN-GROUP». Москва, 03.12.2018 г.

## 8. Тип объекта

Табл. 34. Экспертные оценки поправочного коэффициента на тип объекта для производственно-складских объектов

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий производственного/складского назначения с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений производственного/ складского назначения при прочих равных условиях	1,16	1,04	1,21

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона», разработанный ООО «ABN-GROUP». Москва, 03.12.2018 г.

## 9. Различие на функциональное назначение объекта

Табл. 35. Экспертные оценки поправочного коэффициента на различие в функциональном назначении объекта

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки административно-бытовых помещений в составе производственного/складского объекта/комплекса к удельной цене / арендной ставке производственной/складской части объекта/комплекса	1,30	1,19	1,35

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона», разработанный ООО «ABN-GROUP». Москва, 03.12.2018 г.

## 10. Вид права на земельный участок

Согласно действующему земельному законодательству (Земельный кодекс РФ) на земельные участки выделяют следующие возможные виды прав правообладателей:

- право собственности;
- право постоянного (бессрочного) пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- право аренды (долгосрочное или краткосрочное);
- право безвозмездного срочного пользования;
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

Четыре из указанных видов прав – право собственности, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения и сервитут – являются вещными правами (ст. 216 ГК РФ), а право аренды и безвозмездного срочного пользования земельным участком – так называемыми обязательственными правами.

По состоянию на дату оценки, наиболее распространённые виды передаваемых прав при купле-продаже земельных участков выступает право собственности и право аренды как долгосрочное, так и краткосрочное. При сопоставлении земельных участков, имеющих различный объем передаваемых прав при продаже, необходимо учитывать данное различие путем введение поправочных коэффициентов.

Размер поправочных коэффициентов на объем передаваемых прав при продаже земельного участков определяется на основании анализа рынка, общения с экспертами рынка недвижимости и сборников по оценке.

Табл. 36. Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для объектов, расположенных в пределах МКАД	1,10	1,05	1,14
Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для объектов, расположенных за пределами МКАД	1,11	1,07	1,15

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона», разработанный ООО «ABN-GROUP». Москва, 03.12.2018 г.

## 11. Наличие железнодорожной ветки

Табл. 37. Наличие железнодорожной ветки

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского комплекса, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной	1,13	1,10	1,17



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. I, ком. 9 (Ч).

Тел. 8 (499) 322-06-22

Наименование	Среднее	Значение (коэффициент)	
цене / арендной ставке производственно-го/складского комплекса без железнодорожной ветки			

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона», разработанный ООО «ABN-GROUP». Москва, 03.12.2018 г.

## 12. Наличие грузоподъемного механизма

Табл. 38. Экспертные оценки поправочного коэффициента на наличие ГПМ

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, обеспеченного ГПМ, к удельной цене / арендной ставке производственного/ складского объекта, не обеспеченного ГПМ	1,09	1,07	1,14

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона», разработанный ООО «ABN-GROUP». Москва, 03.12.2018 г.

## 13. Наличие низкотемпературных помещений (холодильных камер)

Табл. 39. Экспертные оценки поправочного коэффициента на наличие ГПМ

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены / арендной ставки основных помещений производственного/складского объекта к удельной цене / арендной ставке помещений холодильных камер в составе производственного/ складского объекта	0,87	0,85	0,91

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона», разработанный ООО «ABN-GROUP». Москва, 03.12.2018 г.

## 14. Условия продажи (чистота сделки)

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

## 15. Условия финансирования

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

## 16. Поправка на обеспеченность земельным участком

Оцениваемый объект и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо вносить корректировку на разницу в площади земельного участка.

Величина корректировки определялась в следующем порядке:

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов – аналогов по формуле:

Величина  $S$ , отражает обеспеченность здания земельным участком.

2. Определялось отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом – аналогом:

$$\Delta S_{,i} = S_{,o} - S_{,ai}$$

где:

$S_{,o}$  - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м. общей площади здания для оцениваемого объекта;

$S_{ai}$  - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м. общей площади здания для  $i$ -того аналога;

3. Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S_{i} * C_{3y}, \text{ где:}$$

$C_{3y}$  - стоимость 1 кв. м. земельного участка.

**17. Соответствие объекта принципу НЭИ.** Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наиболее эффективного использования (НЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

### 3.6.2 Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельного участка

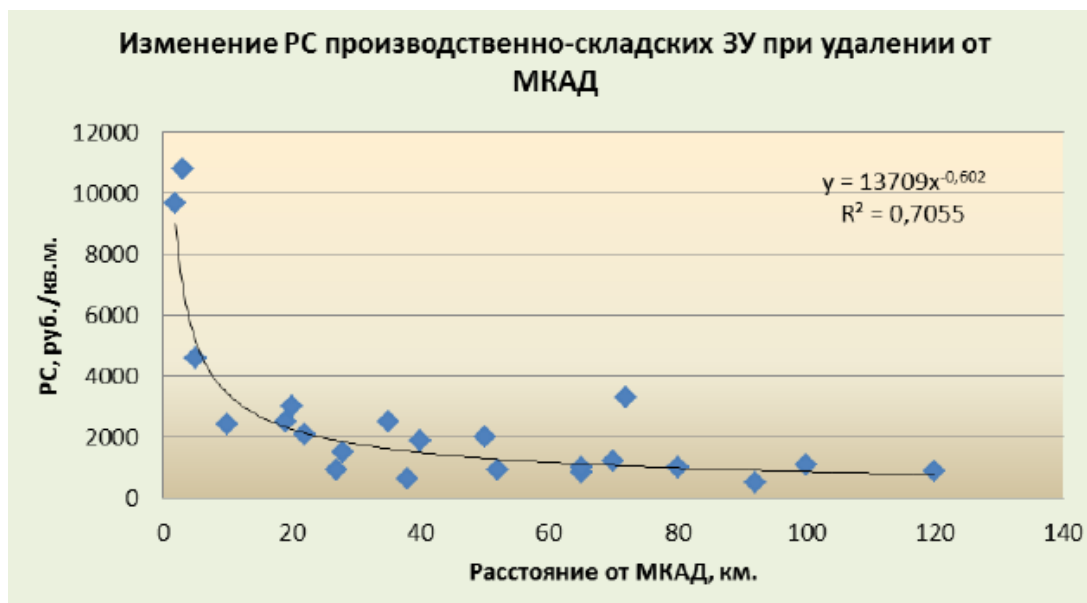
На разброс цен земельных участков обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку земель Московской области.

#### 1. Местоположение

##### Удаленность от МКАД

Рис. 36. Зависимость удельной цены от удаленности от МКАД



Источник информации: «Сборник рыночных корректировок» СРК-2019. Под редакцией канд. техн. наук Е.Е.Яскевича, Москва 2019 г.

#### 2. Наличие/отсутствие улучшений

Наличие/отсутствие улучшений на земельном участке может положительно или отрицательно влиять на итоговую рыночную стоимость земельного участка по сравнению с аналогичными незастроенными земельными участками. Если улучшение на земельном участке не советует принципу наиболее эффективного использования, находится в плохом физическом состоянии, или функциональное назначение улучшения не совпадает с видом разрешенного использования земельного участка, или не соответствует объемно-планировочным решениям окружающей застройки и т.п., то такое

улучшение подлежит сносу. При варианте сноса улучшения уменьшение стоимости земельного участка, по сравнению с незастроенными аналогичными земельными участками, будет равно затратам на снос данного улучшения, с учетом времени на снос.

Если улучшение находится в хорошем физическом состоянии и отвечает всем принципам наиболее эффективного использования пригодном для дальнейшего использования, то увеличение стоимости земельного участка, по сравнению с незастроенными аналогичными земельными участками, будет равно затратам на строительство данных улучшений, с учетом прибыли предпринимателя (застройщика) за вычетом накопленного износа.

Размер затрат на снос или на строительство определяется исходя из конкретных ситуаций, каких либо общих диапазонов снижения стоимости на наличие/отсутствие улучшений на земельном участке, как правило, не выделяются. Это связано с тем, что вариации возможных вариантов застройки земельных участков, может исчисляться сотнями. Поэтому, размер поправки на наличие/отсутствие улучшений на земельном участке определяется для каждого конкретного случая индивидуально с указанием источника информации.

### 3. Факт сделки (уторгование)

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже земельных участков ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

Табл. 40. Размер скидки на торг

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
<i>Цена предложения</i>			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,70	7,67	15,50

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона», разработанный ООО «ABN-GROUP». Москва, 03.12.2018 г.

### 4. Площадь земельного участка

Рис. 37. Зависимость удельной цены от площади земельного участка под индустриальную застройку



Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона», разработанный ООО «ABN-GROUP». Москва, 03.12.2018 г.

Расчет корректировки на площадь производился путем деления удельного показателя объектов-аналогов на удельный показатель объекта-оценки.

## 5. Коммуникации

Табл. 41. Экспертные оценки поправочного коэффициента на наличие коммуникаций

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения	1,12	1,06	1,16
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,13	1,08	1,18
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения	1,11	1,05	1,16

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона», разработанный ООО «ABN-GROUP». Москва, 03.12.2018 г.

## 6. Вид права на земельный участок

Согласно действующему земельному законодательству (Земельный кодекс РФ) на земельные участки выделяют следующие возможные виды прав правообладателей:

- право собственности;
- право постоянного (бессрочного) пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- право аренды (долгосрочное или краткосрочное);
- право безвозмездного срочного пользования;
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

Четыре из указанных видов прав – право собственности, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения и сервитут – являются вещными правами (ст. 216 ГК РФ), а право аренды и безвозмездного срочного пользования земельным участком – так называемыми обязательственными правами.

По состоянию на дату оценки, наиболее распространённые виды передаваемых прав при купле-продаже земельных участков выступает право собственности и право аренды как долгосрочное, так и краткосрочное. При сопоставлении земельных участков, имеющих различный объем передаваемых прав при продаже, необходимо учитывать данное различие путем введение поправочных коэффициентов.

Табл. 42. Экспертные оценки поправочного коэффициента на передаваемые имущественные права

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде	1,13	1,08	1,18
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет)	1,13	1,08	1,16

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона», разработанный ООО «ABN-GROUP». Москва, 03.12.2018 г.

## 7. Категория и вид разрешенного использования земельного участка

По мнению аналитиков Vesco Consulting на земельном рынке можно выделить следующие категории и виды разрешенного использования земельных участков:



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. I, ком. 9 (Ч).

Тел. 8 (499) 322-06-22

1. Категории земель:

- ✓ земли населенных пунктов;
- ✓ земли промышленности и иного назначения;
- ✓ земли особо охраняемых территорий;
- ✓ земли лесного фонда;
- ✓ земли водного фонда;
- ✓ земли запаса.

2. Виды разрешенного использования:

- ✓ под индивидуальное жилищное строительство;
- ✓ под коттеджное строительство;
- ✓ под многоэтажное или малоэтажное жилищное строительство;
- ✓ под загородные дома и резиденции;
- ✓ под садово-огородническое хозяйство;
- ✓ под фермерское хозяйство;
- ✓ под административно-производственные цели;
- ✓ прочее.

Обычно данный фактор учитывается на этапе подбора объектов-аналогов, выбираются объекты максимально схожие с оцениваемым объектом по данному параметру.

При необходимости внесения корректировки по данному параметру, размер корректировки определяется путем анализа рынка, общения с экспертами.

### 8. Наличие железнодорожной ветки

Табл. 43. Экспертные оценки поправочного коэффициента на наличие ж/д ветки на земельном участке

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельных участков с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,13	1,08	1,16

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона», разработанный ООО «ABN-GROUP». Москва, 03.12.2018 г.

**9. Время продажи/предложения.** Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

**10. Условия продажи (чистота сделки).** Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

**11. Условия финансирования.** Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

**12. Соответствие объекта принципу НЭИ.** Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наиболее эффективного использования (НЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

### 13. Поправка на наличие исходно-разрешительной документации

Исходно-разрешительная документация (ИРД) — документация, выдаваемая специальным органом власти или уполномоченной организацией за фиксированную плату (при необходимости) и в обязательном порядке (при условии соблюдения всех нормативных требований в отношении проектной и рабочей документации) в процессе проектирования и строительства Объекта, по запросу Застройщика (собственника или

арендатора земельного участка), либо действующему в его интересах юридическому лицу.

ИРД включает в себя:

- Изменение разрешенного использования земельного участка
- Технические условия на присоединение к сетям инженерного обеспечения
- Градостроительный план земельного участка
- Заключение государственной экспертизы проекта (на стадии «проектная документация»)
- Разрешение на строительство
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

Согласно статье «Анализ рынков недвижимости (обоснование корректировок)» под ред. Яскевича Е. Е. (СРК-2018), корректировка на наличие исходно-разрешительной документации находится в диапазоне 10-26%. Оценщик считает правильным использовать в расчетах среднее значение приведенного диапазона 18,0%, что соответствует поправочному коэффициенту 0,82.

### **3.7 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки**

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами Владимирской области. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

#### ***Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость***

Не выявлены.

### **3.8 Анализ наиболее эффективного использования**

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

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 50:09:0060126:805.

Согласно данным, представленным на официальном сайте Публичной кадастровой карты<sup>17</sup>, земельный участок имеет вид разрешенного использования – для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, трансформационных логистических центров, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.

**Таким образом, наиболее востребованным, целесообразным и эффективным является использование Объекта оценки по текущему назначению в**

<sup>17</sup> Источник информации: сайт <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>



качестве производственно-складского комплекса. В связи с этим, Оценщик в расчетах рассматривает земельный участок и расположенные на нем нежилые здания и сооружения как единый имущественный комплекс.

1 ЭТАП. Анализ НЭИ для земельного участка как условно свободного

НЭИ незастроенного земельного участка признается его использование, приводящее к максимальной остаточной стоимости.

Оценщиком был проведен анализ существующего использования земельных участков в районе расположения рассматриваемого земельного участка. Было установлено, что наиболее востребованным вариантом использования является вариант застройки зданиями производственно-складского назначения. Данный вариант использования рассматриваемого Оценщиком земельного участка является физически возможным, финансово осуществимым, максимально эффективным. Согласно предоставленным документам законодательно разрешенным является использование земельного участка для размещения промышленных объектов. Данный вариант использования рассматриваемого Оценщиком земельного участка является физически возможным, финансово осуществимым, максимально эффективным и законодательно разрешенным.

Таким образом, наиболее эффективным использованием земельного участка как условно свободного, является его использование под производственные цели.

2 ЭТАП. Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования объекта как застроенного должен проводиться исходя из перспектив оптимизации функционального назначения рассматриваемых помещений и их технического состояния.

Табл. 44. Анализ вариантов использования зданий

Вариант использования объекта	Офисное	Торговое	Производственно-складское	Гостиничное
Законодательная разрешенность	+	-	+	-
Физическая осуществимость	-	-	+	-
Финансовая оправданность	-	-	+	-
Максимальная эффективность	-	-	+	-
<b>Вывод о наиболее эффективном использовании</b>	-	-	<b>Наиболее эффективное использование</b>	-

Источник информации: составлено ООО «АБН-Консалт»

Проведенный выше анализ альтернативного использования улучшений застроенного земельного участка позволяет сделать вывод о том, что наиболее эффективным использованием улучшений земельного участка, соответствующим критериям юридической допустимости, экономической целесообразности, физической возможности и максимальной эффективности соответствует вариант использования улучшений по текущему назначению.

**Вывод: проведенный Оценщиком анализ по земельному участку, как условно незастроенному, и расположенных на нем улучшений позволяет утверждать, что наиболее эффективное использование Объекта оценки является использование его в качестве производственно-складского комплекса.**

## Часть 4 «Описание процесса оценки недвижимого имущества в части применения подхода (подходов)»

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.

### 4.1 Сравнительный подход

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.

#### 4.1.1 Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода

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

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

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

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

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться следующие методы:

- качественные методы: относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы;
- количественные методы оценки: метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы;
- сочетание качественных и количественных методов.

В составе сравнительного подхода выделяют метод сравнения продаж и метод валового рентного мультипликатора.

**Метод валового рентного мультипликатора** можно рассматривать как частный случай общего метода сравнения продаж. Он основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ) как отношение цены продажи к рентному доходу.

Метод достаточно прост, но имеет следующие недостатки:

✓ *может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости;*

✓ в полной мере не учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом;

✓ не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

**Метод сравнения продаж** основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние 3—6 месяцев.

Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода.

Для тех объектов недвижимости, которые часто продаются и покупаются, метод сравнения продаж является наиболее прямым и систематическим подходом к определению стоимости.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

Сайты агентств недвижимости и баз данных Московской области

- ✓ [http://www.cian.ru/;](http://www.cian.ru/)
- ✓ [http://www.avito.ru/;](http://www.avito.ru/)
- ✓ [http://www.incom-realty.ru/;](http://www.incom-realty.ru/)
- ✓ [http://www.arendator.ru/;](http://www.arendator.ru/)
- ✓ [http://www.makler.su/;](http://www.makler.su/)
- ✓ [http://www.magazan.ru/;](http://www.magazan.ru/)
- ✓ [http://kommercheskaya.ndv.ru/;](http://kommercheskaya.ndv.ru/)
- ✓ <http://www.apex-realty.ru/4/;>
- ✓ [http://www.mtk.ru/;](http://www.mtk.ru/)
- ✓ [http://fortexgroup.ru/;](http://fortexgroup.ru/)
- ✓ [http://theproperty.ru/;](http://theproperty.ru/)
- ✓ [http://realty.dmir.ru/;](http://realty.dmir.ru/)
- ✓ [http://malmaison.ru/;](http://malmaison.ru/)
- ✓ [http://www.1agentstvo.ru/;](http://www.1agentstvo.ru/)
- ✓ <http://arendaofisovvmoskve.ru/>

Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости.

Проанализировав представленную в общедоступных источниках информацию, Оценщик было выявлено, что на рынке представлено достаточное количество предложений по продаже объектов-аналогов, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки и отражающих его рыночную стоимость. Исходя из вышесказанного, а так же проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход необходимо и целесообразно применить в рамках настоящего отчета для определения стоимости оцениваемого объекта, при этом в рамках сравнительного подхода будет использован метод прямого сравнения продаж.

#### **4.1.2 Последовательность определения стоимости объекта оценки**

Метод сравнения продаж основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи объектов, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости.

Метод сравнения продаж является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по аналогам объекта оценки.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

✓ изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки;

- ✓ сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- ✓ анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по условиям продажи, времени продажи, местоположению, физическим характеристикам;
- ✓ корректировка цен продаж или цен предложений на продажу по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- ✓ согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод значения рыночной стоимости объекта оценки.

#### 4.1.3 Расчет рыночной стоимости земельного участка промышленного назначения сравнительным подходом

##### Исходные данные для верификации

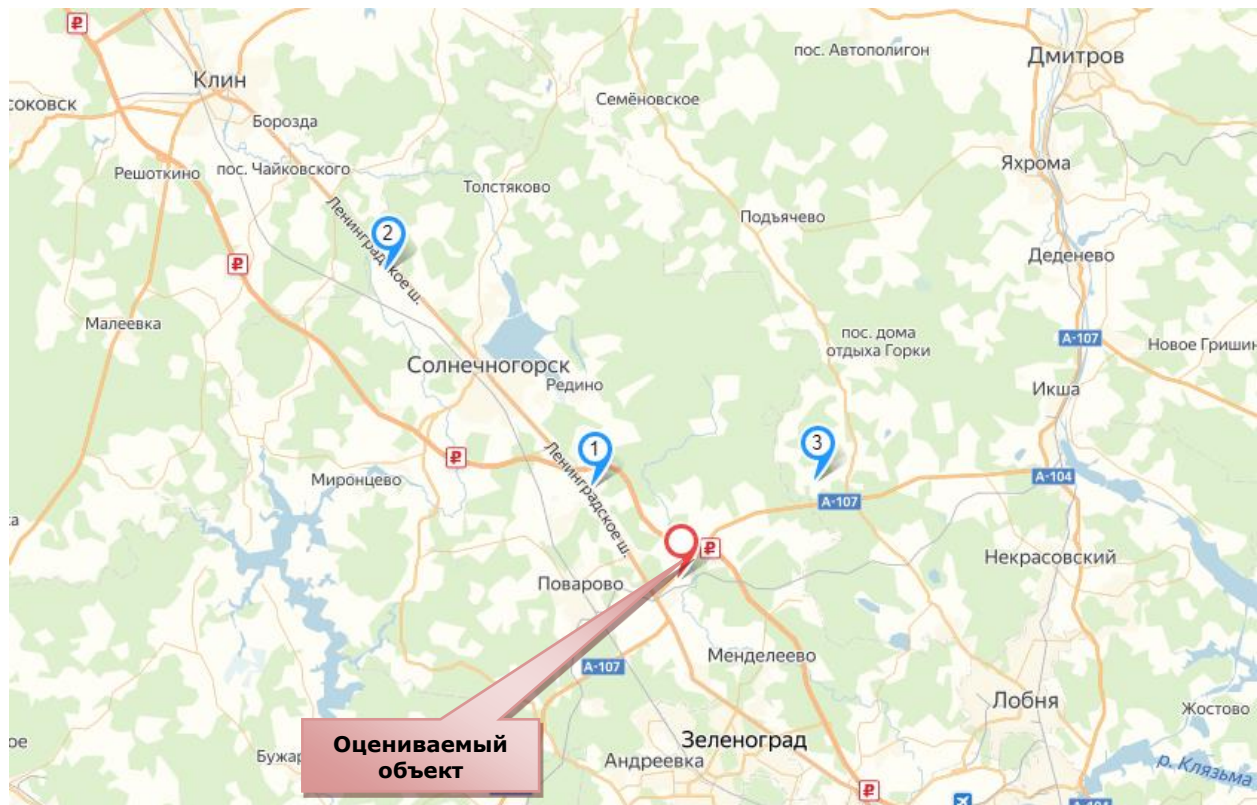
В качестве исходных данных в части определения возможной стоимости объекта была проанализирована информация предложений о продаже земельных участков промышленного назначения, в районе расположения объекта оценки.

##### Формирование репрезентативной выборки

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка объектов недвижимости со сходными характеристиками.

Анализируя рынок земельных участков промышленного назначения в районе расположения объекта оценки, Оценщик отобрал 3 аналога.

Рис. 38. Расположение объектов-аналогов и объекта оценки на территории Московской области. Карта



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

Отобранные аналоги выбираются оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов. При этом объекты могут оказаться неидентичными по значениям «прочих», не учитываемых при отборе факторов, так как все узнать об объектах-аналогах в условиях имеющегося информационного обеспечения и времени, отводящегося на оценку, не представляется возможным.

При этом подразумевается наличие у аналогов неких «средних» критериев: «среднее» поведение продавца, наличие всех коммуникаций и т.д.

В расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Проанализировав рынок земельных участков в районе расположения объекта оценки, оценщик выбрал из 10 объектов 3 аналога, самых схожих по своим характеристикам с оцениваемым объектом, а именно с учетом следующих ценообразующих факторов, наиболее сильно влияющих на итоговую рыночную стоимость: местоположения, направление, площадь, наличие коммуникаций, наличие ж/д путей.

Для дальнейших вычислений, сформируем расчетную таблицу и проведем ряд корректировок. В качестве единицы сравнения принята стоимость 1 кв. м.

### **Обоснование выбора единицы сравнения**

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

✓ Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

✓ Тексты объявлений предложений о продаже недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м. общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м. общей площади объектов.

✓ Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

✓ Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

✓ Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

### **Определение поправок**

При сравнении объектов-аналогов установлено, что права собственности на объекты недвижимости, условия продажи, условия финансирования для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости. Все предложения на продажу являются текущими (июль 2019 г.).

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом оценки. Оценщик внес корректировки последующим параметрам (по тем ценообразующим факторам, по которым объект оценки и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется):

- ✓ поправка на торг;
- ✓ поправка на удаленность от МКАД;
- ✓ поправка на площадь.

### **Поправка на торг**

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

На основании обзора рынка (см. раздел 3.6 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки») расчету принята поправка на торг в размере 11,7%. Коэффициент корректировки составляет 0,883.

### Поправка на удаленность от МКАД

Вычисление коэффициента корректировки представлено ниже в таблице.

Табл. 45. Расчет поправки на удаленность от МКАД

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Направление	Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное
Удаленность от МКАД, км	31	37	57	35
Уравнение зависимости	$PC = 13\,709 * (\text{Расстояние от МКАД})^{(-0,602)}$			
Коэффициент зависимости	1735	1559	1202	1612
<b>Коэффициент корректировки (ОО/ОА)</b>	-	<b>1,113</b>	<b>1,443</b>	<b>1,076</b>

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «АБН-Консалт»

### Поправка на площадь

Вычисление коэффициента корректировки представлено ниже в таблице.

Табл. 46. Расчет поправки на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	534 052,0	70 000,0	101 500,0	70 000,0
Уравнение зависимости	$y = 1,1304x^{(0,1085)}$			
Коэффициент зависимости	4,7280	3,7925	3,9485	3,7925
<b>Корректировка на площадь (ОА/ОО)</b>	-	<b>0,802</b>	<b>0,835</b>	<b>0,802</b>

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «АБН-Консалт»

### Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_A$  – сумма корректировок по всем аналогам;

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

$S_1$  – сумма корректировок 1-го аналога;

$S_2$  – сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на  $1/$

$(|S_A| + 1)$ , в результате получим

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

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов стоимости объекта недвижимости.

Расчет стоимости земельного участка представлен в таблице ниже.

Табл. 47. Расчет стоимости рыночной стоимости земельного участка в составе объекта оценки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Характеристики месторасположения объекта</b>				
Местоположение	Московская область, Солнечногорский муниципальный район, с/п Пешковское, в районе д. Радумля, территория "Оптовораспределительный центр "Радумля", уч. 1	Московская область, Солнечногорский городской округ, дер. Пешки	Московская область, Солнечногорский городской округ, с.п. Смирновское, дер. Коськово	Московская область, Дмитровский городской округ, дер. Рождественно
Направление	Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное
Удаленность от МКАД, км*	31	37	57	35
<b>Состав передаваемых прав на объект</b>				
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<b>Физические характеристики</b>				
Наличие построек на участке	Нет (условно незастроенный)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Площадь имеющихся построек, кв.м	-	-	-	-
Площадь земельного участка, кв.м	<b>534 052</b>	<b>70 000</b>	<b>101 500</b>	<b>70 000</b>
Коммуникации	По границе**	По границе	По границе	По границе
Наличие ж/д путей	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Экономические характеристики</b>				
Вид разрешенного использования	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, трансформационных логистических центров, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов
<b>Стоимостные характеристики</b>				
Цена предложения, руб.	-	<b>70 000 000</b>	<b>65 975 000</b>	<b>84 000 000</b>
Цена предложения, руб./кв. м	-	1 000	650	1 200
Торг	-	Присутствует	Присутствует	Присутствует
<b>Источник информации</b>				
Контактная информация	Данные, предоставленные Заказчиком	+7 495 994-01-13, +7 495 994-01-14	+7 495 104-68-01	+7 916 439-39-69
Источник информации		<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/164535372/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/164535372/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnые_uchastki/uchastok_10.15_ga_promnaznacheniya_1178515997">https://www.avito.ru/moskva/zemelnые_uchastki/uchastok_10.15_ga_promnaznacheniya_1178515997</a>	<a href="https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/188617649/">https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/188617649/</a>
Комментарии к объявлениям / результаты телефонных переговоров		В ходе телефонных переговоров была уточнена информация по площади объекта, его назначению, наличию коммуни-	В ходе телефонных переговоров была уточнена информация по площади объекта, его назначению, наличию коммуни-	В ходе телефонных переговоров была уточнена информация по площади объекта, его назначению, наличию коммуни-

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
		каций (или возможности их под-ключения). На участке отсутствуют постройки	каций (или возможности их под-ключения). На участке отсутствуют постройки	каций (или возможности их под-ключения). На участке отсутствуют постройки
<b>Цена предложения, руб.</b>	-	<b>70 000 000</b>	<b>65 975 000</b>	<b>84 000 000</b>
<b>Корректировка на снос имеющихся строений</b>				
Наличие построек на участке	Нет (условно незастроенный)**	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Площадь имеющихся построек, кв.м	-	-	-	-
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	70 000 000	65 975 000	84 000 000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	1 000	650	1 200
<b>Корректировка на имущественные права</b>				
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	1 000	650	1 200
<b>Корректировка на условия финансирования</b>				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	1 000	650	1 200
<b>Корректировка на условия продажи (предложения)</b>				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	1 000	650	1 200
<b>Корректировка на условия рынка</b>				
Дата предложения***	Июль 2019	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Торг	-	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Коэффициент корректировки	-	0,883	0,883	0,883
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	883	574	1 060
<b>Корректировка на вид использования</b>				
Вид разрешенного использования	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, трансформационных логистических центров, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов
Коэффициент корректи-	-	1,00	1,00	1,00



Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	883	574	1 060
<b>Характеристики месторасположения объекта</b>				
Местоположение	Московская область, Солнечногорский муниципальный район, с/п Пешковское, в районе д. Радумля, территория "Оптовораспределительный центр "Радумля", уч. 1	Московская область, Солнечногорский городской округ, дер. Пешки	Московская область, Солнечногорский городской округ, с.п. Смирновское, дер. Коськово	Московская область, Дмитровский городской округ, дер. Рождество
Удаленность от МКАД, км*	31	37	57	35
Кoeffициент корректировки	-	1,113	1,443	1,076
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	983	828	1 141
<b>Корректировка на различие физических характеристик (относительные корректировки)</b>				
Площадь земельного участка, кв.м	534 052	70 000	101 500	70 000
Кoeffициент корректировки	-	0,802	0,835	0,802
Коммуникации	По границе**	По границе	По границе	По границе
Кoeffициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	788	691	915
Наличие ж/д путей	Нет	Нет	Нет	Нет
Кoeffициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	<b>788</b>	<b>691</b>	<b>915</b>
Удельный вес аналога	-	0,37097	0,22581	0,40323
<b>Взвешенная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв. м</b>	<b>817</b>			
<b>Стоимость земельного участка, в рамках сравнительного подхода, руб. НДС не облагается (округленно)</b>	<b>436 320 000</b>			

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «АБН-Консалт»

\* удаленность от МКАД была уточнена посредством анализа панорамной и спутниковой съемки поисково-информационного сервиса <http://maps.yandex.ru>.

\*\* Оценщик в расчетах исходит из предположения, что участок является условно свободным, в том числе от коммуникаций (коммуникации рассматриваются по границе участка).

\*\*\*актуальность предложений и цен предложений на дату оценки были дополнительно уточнены Оценщиком посредством телефонных переговоров с собственником (представителем собственника).

**Таким образом, стоимость оцениваемого земельного участка, полученная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки с учетом округлений и допущений составляет:**

**436 320 000 (Четыреста тридцать шесть миллионов триста двадцать тысяч) рублей, НДС не облагается**



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. I, ком. 9 (Ч).

Тел. 8 (499) 322-06-22

#### 4.1.4 Расчет рыночной стоимости единого производственно-складского комплекса сравнительным подходом

##### Исходные данные для верификации

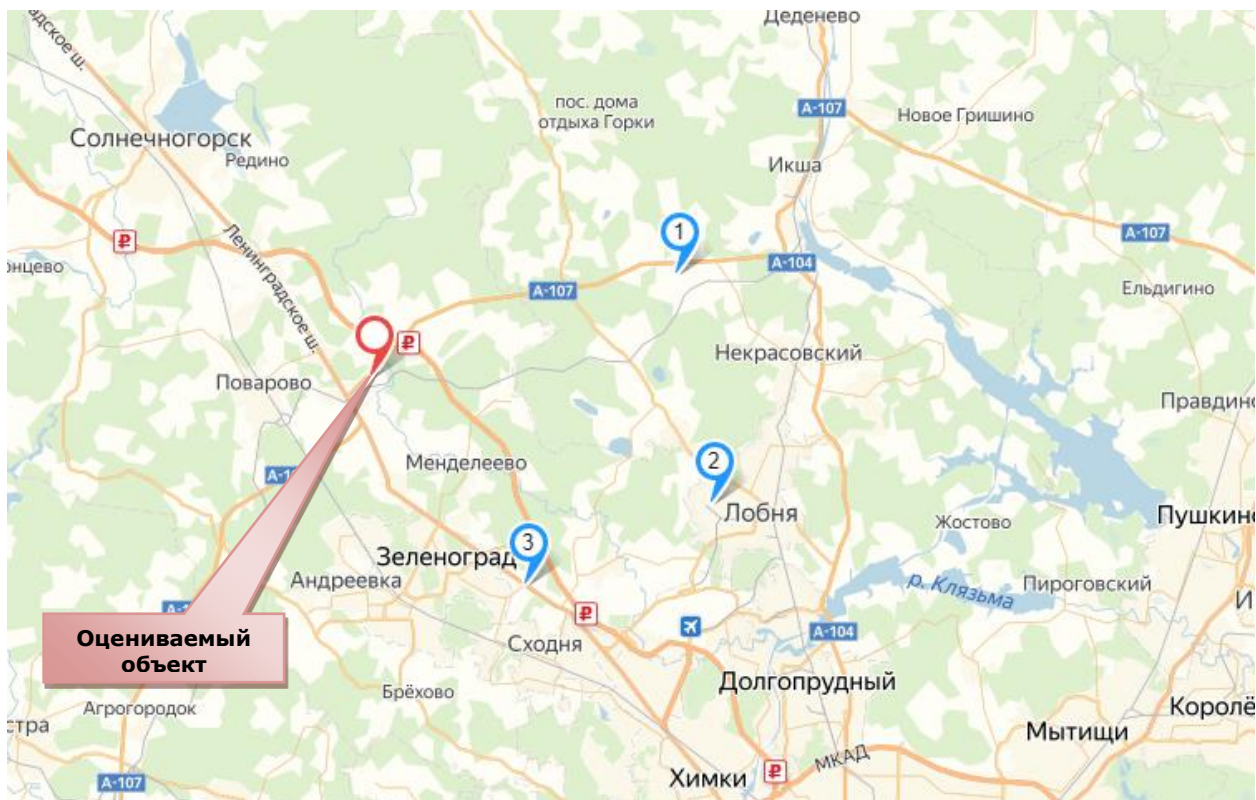
В качестве исходных данных в части определения возможной стоимости объекта недвижимости была проанализирована информация предложений о продаже производственно-складских комплексов, в районе расположения оцениваемого объекта.

##### Формирование репрезентативной выборки

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка объектов недвижимости со сходными характеристиками. Полная информация по выборке представлена в разделе 3.4 настоящего Отчета.

Анализируя рынок производственно-складских объектов в Московской области в районе расположения объекта оценки, Оценщик отобрал 3 аналога.

*Рис. 39. Расположение объектов-аналогов и объекта оценки на территории Московской области. Карта*



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

Отобранные аналоги выбираются оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов. При этом объекты могут оказаться неидентичными по значениям «прочих», не учитываемых при отборе факторов, так как все узнать об объектах-аналогах в условиях имеющегося информационного обеспечения и времени, отводящегося на оценку, не представляется возможным.

При этом подразумевается наличие у аналогов неких «средних» критериев: «среднее» поведение продавца, наличие всех коммуникаций и т.д.

В расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Проанализировав рынок производственно-складских комплексов, Оценщик выбрал из 10 объектов 3 аналога, самых схожих по своим характеристикам с оцениваемым объектом, а именно с учетом следующих ценообразующих факторов, наиболее сильно влияющих на итоговую рыночную стоимость: местоположения, площадь объек-

та, материал стен, наличие отопления и коммуникаций, наличие ж/д ветки, ограниченность территории.

В том случае если для проведения расчета в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 116 ФСО №7 расчет может быть произведен на объектах-аналогах из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон (при этом в случае необходимости применяются соответствующие корректировки на местоположение).

Для дальнейших вычислений, сформируем расчетную таблицу и проведем ряд корректировок. В качестве единицы сравнения принята стоимость 1 кв. м.

### **Обоснование выбора единицы сравнения**

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

✓ Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

✓ Тексты объявлений предложений о продаже недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м. общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м. общей площади объектов.

✓ Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

✓ Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

✓ Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

### **Определение поправок**

При сравнении объектов-аналогов установлено, что условия продажи, условия финансирования для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости.

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Оценщик внес корректировки последующим параметрам (по тем ценообразующим факторам, по которым оцениваемый объект и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется):

- ✓ поправка на торг;
- ✓ поправка на вид права на ЗУ;
- ✓ поправка на удаленность от МКАД;
- ✓ поправка на площадь;
- ✓ поправка на наличие отопления;
- ✓ поправка на наличие ГПМ;
- ✓ поправка на наличие холодильных камер;
- ✓ поправка на обеспеченность земельным участком.

### **Поправка на торг**

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

На основании обзора рынка (см. раздел 3.6 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки») к расчету принята поправка на торг в размере 13,62%. Коэффициент корректировки составляет 0,8638.

### Поправка на вид права на ЗУ

У оцениваемого объекта земельный участок находится в собственности. У объектов-аналогов №2 и №3 земельный участок также в собственности, у объекта-аналога №1 земельный участок находится в долгосрочной аренде. Необходимо внести корректировку на вид права на земельный участок к объекту-аналогу №1.

На основании обзора рынка (см. раздел 3.6 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки») к объекту-аналогу №1 принят поправочный коэффициент 1,11.

### Поправка на удаленность от МКАД

Вычисление коэффициента корректировки представлено ниже в таблице.

Табл. 48. Расчет поправки на удаленность от МКАД

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Направление	Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное
Удаленность от МКАД, км	31	34	20	18
Уравнение зависимости	$PC = 13\,709 * (\text{Расстояние от МКАД})^{(-0,602)}$			
Коэффициент зависимости	1735	1641	2258	2406
<b>Коэффициент корректировки (ОО/ОА)</b>	-	<b>1,057</b>	<b>0,768</b>	<b>0,721</b>

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «АБН-Консалт»

### Поправка на площадь

Вычисление коэффициента корректировки представлено ниже в таблице.

Табл. 49. Расчет величины поправки на различие в площади

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	70 506,6	6 800,0	10 200,0	48 100,0
Уравнение зависимости	$y = 0,6326x^{(0,1)}$			
Коэффициент зависимости	1,9318	1,5289	1,5922	1,8593
<b>Корректировка на площадь (ОА/ОО)</b>	-	<b>0,791</b>	<b>0,824</b>	<b>0,962</b>

Источник информации: рассчитано ООО «АБН-Консалт»

### Поправка на наличие отопления

Вычисление коэффициента корректировки представлено ниже в таблице.

Табл. 50. Расчет величины поправки на наличие отопления

Наименование	Корректирующий коэффициент на наличие отопления	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	-	70506,6	6800,0	10200,0	48100,0
в т.ч.			-	-	-
отапливаемая часть	1,00	1475,9	1354,0	10200,0	48100,0
неотапливаемая часть	0,80	69030,7	5446,0	0,0	1,0
Доля площади отапливаемой части к общей площади объекта	-	0,02	0,20	1,00	1,00
Доля площади неотапливаемой части к общей площади объекта	-	0,98	0,80	0,00	0,00
Удельный показатель коэффициента	-	0,804	0,840	1,000	1,000
<b>Коэффициент корректировки (ОО/ОА)</b>	-	-	<b>0,957</b>	<b>0,804</b>	<b>0,804</b>

Источник информации: рассчитано ООО «АБН-Консалт»

### Поправка на наличие ГПМ

У оцениваемого объекта нет грузо-подъемных механизмов. У объектов-аналогов №1 и №3 также отсутствуют грузо-подъемные механизмы, у объекта-аналога №2 есть грузо-подъемные механизмы. Необходимо внести корректировку на наличие ГПМ к объекту-аналогу №2.



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. I, ком. 9 (Ч).

Тел. 8 (499) 322-06-22

На основании обзора рынка (см. раздел 3.6 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки») к объекту-аналогу №2 принят поправочный коэффициент 0,92.

#### **Поправка на наличие холодильных камер**

У оцениваемого объекта присутствуют холодильные камеры общей площадью 34 692,0 кв. м, что составляет 49,20% от общей площади помещений. У всех подобранных объектов-аналогов нет холодильных камер. Необходимо внести корректировку на наличие холодильных камер ко всем объектам-аналогам.

На основании обзора рынка (см. раздел 3.6 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки») ко всем объектам-аналогам принят поправочный коэффициент 1,074 (34 692,0 / 70 506,6 \* 1,15 + 35 814,6 / 70 506,6\*1).

#### **Поправка на обеспеченность земельным участком**

Объект оценки имеет обеспеченность земельным участком 7,57. Подобранные объекты аналоги имеют следующую обеспеченность земельным участком: аналог №1 – 3,24, №2 – 2,35, №3 – 2,49.

Табл. 51. Расчет обеспеченности земельным участком

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь ЗУ, кв. м	534 052,00	22 030,00	24 000,00	120 000,00
Площадь зданий, кв. м	70 506,6	6 800,0	10 200,0	48 100,0
Отношение площади земельного участка к площади зданий и сооружений	7,57	3,24	2,35	2,49
Отклонение	-	4,33	5,22	5,08
Рыночная стоимость ЗУ, руб./кв. м*	817			
<b>Корректировка, руб./кв. м</b>	<b>-</b>	<b>3 537,61</b>	<b>4 264,74</b>	<b>4 150,36</b>

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «АБН-Консалт»

\* расчет стоимости земельного участка представлен в пункте 4.1.3.

Таким образом, поправки на обеспеченность ЗУ для объектов-аналогов составляют:

для объекта-аналога №1:  $(7,57-3,24)*817=-3 537,61$  руб./кв. м,

для объекта-аналога №2:  $(7,57-2,35)*817=-4 264,74$  руб./кв. м,

для объекта-аналога №3:  $(7,57-2,49)*817=-4 150,36$  руб./кв. м

#### **Внесение весовых коэффициентов**

Расчет весовых коэффициентов производится аналогично расчету, приведенному в разделе 4.1.3.

Расчет рыночной стоимости производственно-складского комплекса методом сравнения продаж представлен в следующей таблице.

Таблица 52. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Характеристики месторасположения объекта</b>				
Местоположение	Московская область, Солнечногорский муниципальный район, сельское поселение Пешковское, в районе д. Радумля, территория "Оптовораспределительный центр "Радумля"	Московская область, Дмитровский городской округ, село Белый Раст	Московская область, г. Лобня, ул. Лейтенанта Бойко	Московская область, Солнечногорск городской округ, дер. Елино
Направление	Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное
Удаленность от МКАД, км*	31	34	20	18
<b>Состав передаваемых прав на объект</b>				
Вид права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Вид права на земельный участок	Право собственности	Аренда	Право собственности	Право собственности

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<b>Физические характеристики</b>				
Тип объекта	Комплекс зданий	Комплекс зданий	Комплекс зданий	Комплекс зданий
Общая площадь, кв. м	<b>70 506,6</b>	<b>6 800,0</b>	<b>10 200,0</b>	<b>48 100,0</b>
Площадь земельного участка, кв. м	534 052,0	22 030	24 000	120 000
Обеспеченность ЗУ	7,57	3,24	2,35	2,49
Этажность	1-2 этажные	1 этажные	1-2 этажные	1-3 этажные
Наличие отопления	Есть - 1 475,9 кв. м (2,09% от общей площади), нет 69 030,7 кв. м (97,91% от общей площади)	Есть - 1 354,0 кв. м (19,91% от общей площади), нет 5 446,0 кв. м (80,09% от общей площади)	Есть	Есть
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Физическое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние помещений	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие ГПМ	Нет	Нет	Есть	Нет
Наличие холодильных камер	Есть	Нет	Нет	Нет
<b>Экономические характеристики</b>				
Назначение объекта	Производственно-складское (с офисно-административной частью)	Производственно-складское (с офисно-административной частью)	Производственно-складское (с офисно-административной частью)	Производственно-складское (с офисно-административной частью)
Текущее использование	Производственно-складское (с офисно-административной частью)	Производственно-складское (с офисно-административной частью)	Производственно-складское (с офисно-административной частью)	Производственно-складское (с офисно-административной частью)
<b>Прочие характеристики</b>				
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
<b>Стоимостные характеристики</b>				
Цена предложения, долл. (с учетом НДС)	-	-	-	-
Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	-	190 000 000	499 200 000	1 700 000 000
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	<b>27 941</b>	<b>48 941</b>	<b>35 343</b>
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
<b>Источник информации</b>				
Контактная информация		+7 495 142-44-59	+7 926 898-86-82	+7 985 176-63-53
Источник информации		<a href="https://regionalarea.ru/dmitrov/offers/sale-commercial-production/91608574/">https://regionalarea.ru/dmitrov/offers/sale-commercial-production/91608574/</a>	<a href="https://lobnya.cian.ru/sale/commercial/200534153/">https://lobnya.cian.ru/sale/commercial/200534153/</a>	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/204653343/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/204653343/</a>
Комментарии к объявлениям / результаты телефонных переговоров	Данные, предоставленные Заказчиком	В ходе телефонных переговоров с собственником была уточнена площадь ЗУ, площадь всех строений, наличие коммуникаций.	В ходе телефонных переговоров с собственником была уточнена площадь ЗУ, площадь всех строений, наличие коммуникаций.	В ходе телефонных переговоров с собственником была уточнена площадь ЗУ, площадь всех строений, наличие коммуникаций.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
		Физическое состояние зданий - хорошее. Состояние помещений - рабочее. Стены сэндвич-панели. Здания в собственности, ЗУ в аренде. Была уточнена цена предложения.	Физическое состояние зданий - хорошее. Состояние помещений - рабочее. Стены сэндвич-панели. Здания и ЗУ в собственности. Была уточнена цена предложения.	Физическое состояние зданий - хорошее. Состояние помещений - рабочее. Стены сэндвич-панели. Здания и ЗУ в собственности. Была уточнена цена предложения.
<b>Расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода</b>				
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	<b>27 941</b>	<b>48 941</b>	<b>35 343</b>
<b>Корректировка на наличие движимого имущества</b>				
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена предложения без учета движимого имущества, руб. (с учетом НДС)	-	190 000 000	499 200 000	1 700 000 000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	27 941	48 941	35 343
Другие характеристики, влияющие на стоимость	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	27 941	48 941	35 343
<b>Корректировка на имущественные права</b>				
Вид права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Вид права на земельный участок	Право собственности	Аренда	Право собственности	Право собственности
Коэффициент корректировки	-	1,11	1,00	1,00
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	31 015	48 941	35 343
<b>Корректировка на условия финансирования</b>				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	31 015	48 941	35 343
<b>Корректировка на условия продажи (предложения)</b>				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	31 015	48 941	35 343
<b>Корректировка на условия рынка</b>				
Дата предложения**	Июль 2019	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректи-	-	0,8638	0,8638	0,8638



Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<i>ровки</i>				
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	26 791	42 275	30 529
<b>Корректировка на вид использования</b>				
Тип объекта	Комплекс зданий	Комплекс зданий	Комплекс зданий	Комплекс зданий
Назначение объекта	Производственно-складское (с офисно-административной частью)	Производственно-складское (с офисно-административной частью)	Производственно-складское (с офисно-административной частью)	Производственно-складское (с офисно-административной частью)
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		26 791	42 275	30 529
<b>Характеристики месторасположения объекта</b>				
Местоположение	Московская область, Солнечногорский муниципальный район, сельское поселение Пешковское, в районе д. Радумля, территория "Оптовораспределительный центр "Радумля"	Московская область, Дмитровский городской округ, село Белый Раст	Московская область, г. Лобня, ул. Лейтенанта Бойко	Московская область, Солнечногорск городской округ, дер. Елино
Удаленность от МКАД, км*	31	34	20	18
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,057	0,768	0,721
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>	-	28 318	32 467	22 011
<b>Корректировка на различие физических характеристик</b>				
Общая площадь, кв. м	70 506,6	6 800,0	10 200,0	48 100,0
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,791	0,824	0,962
Этажность	1-2 этажные	1 этажные	1-2 этажные	1-3 этажные
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Наличие отопления	Есть - 1 475,9 кв. м (2,09% от общей площади), нет 69 030,7 кв. м (97,91% от общей площади)	Есть - 1 354,0 кв. м (19,91% от общей площади), нет 5 446,0 кв. м (80,09% от общей площади)	Есть	Есть
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,000	0,804	0,804
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Физическое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Наличие ГПМ	Нет	Нет	Есть	Нет
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	0,92	1,00
Наличие холодильных камер	Есть	Нет	Нет	Нет
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,074	1,074	1,074
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>	-	24 057	21 253	18 284
Состояние помещений	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
<i>Корректировка, руб./кв. м</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>	-	24 057	21 253	18 284
Обеспеченность ЗУ	7,57	3,24	2,35	2,49
<i>Коэффициент корректи-</i>	-	3537,61	4264,74	4150,36





Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
ровки				
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	27 595	25 518	22 434
Сумма корректировок по модулю	-	72,0	107,0	92,0
Удельный вес аналога	-	0,406366	0,274658	0,318976
<b>Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м с учетом НДС (округленно)</b>		<b>25 200</b>		
<b>Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС (округленно)</b>		<b>1 776 766 000</b>		

Источник информации: рассчитано ООО «АБН-Консалт»

\* удаленность от МКАД была уточнена посредством анализа панорамной и спутниковой съемки поисково-информационного сервиса <http://maps.yandex.ru>.

\*\* актуальность предложений и цен предложений на дату оценки были дополнительно уточнены Оценщиком посредством телефонных переговоров с собственником (представителем собственника).

**Таким образом, стоимость оцениваемого производственно-складского комплекса, полученная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки с учетом округлений и допущений составляет:**

**1 776 766 000 (Один миллиард семьсот семьдесят шесть миллионов семьсот шестьдесят шесть тысяч) рублей с учетом НДС**

## 4.2 Доходный подход

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.

### 4.2.1 Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

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

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



Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Структура используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.

Проанализировав представленную в общедоступных источниках информацию, Оценщик было выявлено, что на рынке представлено достаточное количество предложений по сдаче в аренду объектов-аналогов, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки и отражающих его доходность. Исходя из вышесказанного, а так же проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, что доходный подход необходимо и целесообразно применить в рамках настоящего отчета для определения стоимости оцениваемого объекта, при этом в рамках доходного подхода будет использован метод прямой капитализации.

#### 4.2.2 Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

При оценке доходной недвижимости источником доходов в расчетах обычно принимают арендную плату, поступающую от сдачи объекта в аренду. Данный подход является наиболее распространенным. Это объясняется тем, что можно с большой уверенностью утверждать, что уровень арендной платы отражает уровень дохода, который приходится непосредственно на оцениваемый объект недвижимости.

Вместе с тем существует несколько типов собственности, имеющих одну общую черту – все они по своему функциональному назначению предназначены для ведения специфического бизнеса. К подобным объектам относятся гостиницы, спортивно-оздоровительные комплексы, автозаправочные станции и т.д.

Так как оцениваемый объект не является специализированным объектом и может использоваться для различных целей, Оценщик использовал в качестве источника доходов – доходы от сдачи Объекта в аренду.

Формула для расчета рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации имеет вид:

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

где

V – рыночная стоимость объекта оценки;

I – чистый операционный доход;

R – коэффициент капитализации.

#### Последовательность определения стоимости

- ✓ Определение потенциального валового дохода.
- ✓ Определение действительного валового дохода.
- ✓ Определение чистого операционного дохода.
- ✓ Определение ставки капитализации.
- ✓ Расчет рыночной стоимости объекта оценки по вышеуказанной формуле

#### 4.2.3 Расчет рыночной стоимости производственно-складского комплекса доходным подходом

##### 4.2.3.1 Определение потенциального валового дохода

**Потенциальный валовый доход** – это общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ной сдаче в аренду объекта без учета потерь и расходов в год. Потенциальный валовый доход включает арендную плату со всех площадей, уве-

личение арендной платы, предусмотренное договорами, и другие доходы от недвижимости, и определяется по формуле:

$$\text{ПВД} = \text{A} \times \text{S},$$

где А - рыночная ставка арендной платы (годовая);

S - площадь, сдаваемая в аренду.

На основании анализа наиболее эффективного использования периодический доход будет происходить от арендной платы поступающей от сдачи в аренду производственно-складских помещений.

В рамках настоящей оценки, потенциальный валовый доход рассчитывается как произведение общей площади и рыночной арендной ставки за 1 кв. м, в предположении того, что оцениваемые помещения будут сдаваться в аренду блоками.

### **Определение рыночной арендной ставки**

Для расчета арендного дохода необходимо произвести анализ ставок арендной платы, аналогичных по своим характеристикам оцениваемому помещению.

### **Исходные данные для верификации**

Для оценки рыночной арендной платы использованы данные по аренде объектов-аналогов. Был проведен анализ аналогов по сегменту рынка аренды. Средний срок аренды объектов коммерческой недвижимости составляет 3-5 лет, при этом документально отношения оформляются посредством краткосрочных договоров аренды сроком на 11 месяцев. Примерно такие же сроки (12 месяцев) соблюдаются и в вопросе пересмотра арендных ставок. Это приводит к тому, что существующие договоры аренды заключались, как правило, около года назад, когда ситуация по ставкам могла быть несколько иной. Существующие договоры аренды как бы консервируют ставки по сравнению с текущими ставками. Учитывая, что для анализа требуются именно сегодняшние ставки аренды, для расчета потенциального валового дохода использовались цены предложения.

В расчет рыночной стоимости арендной ставки не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость.

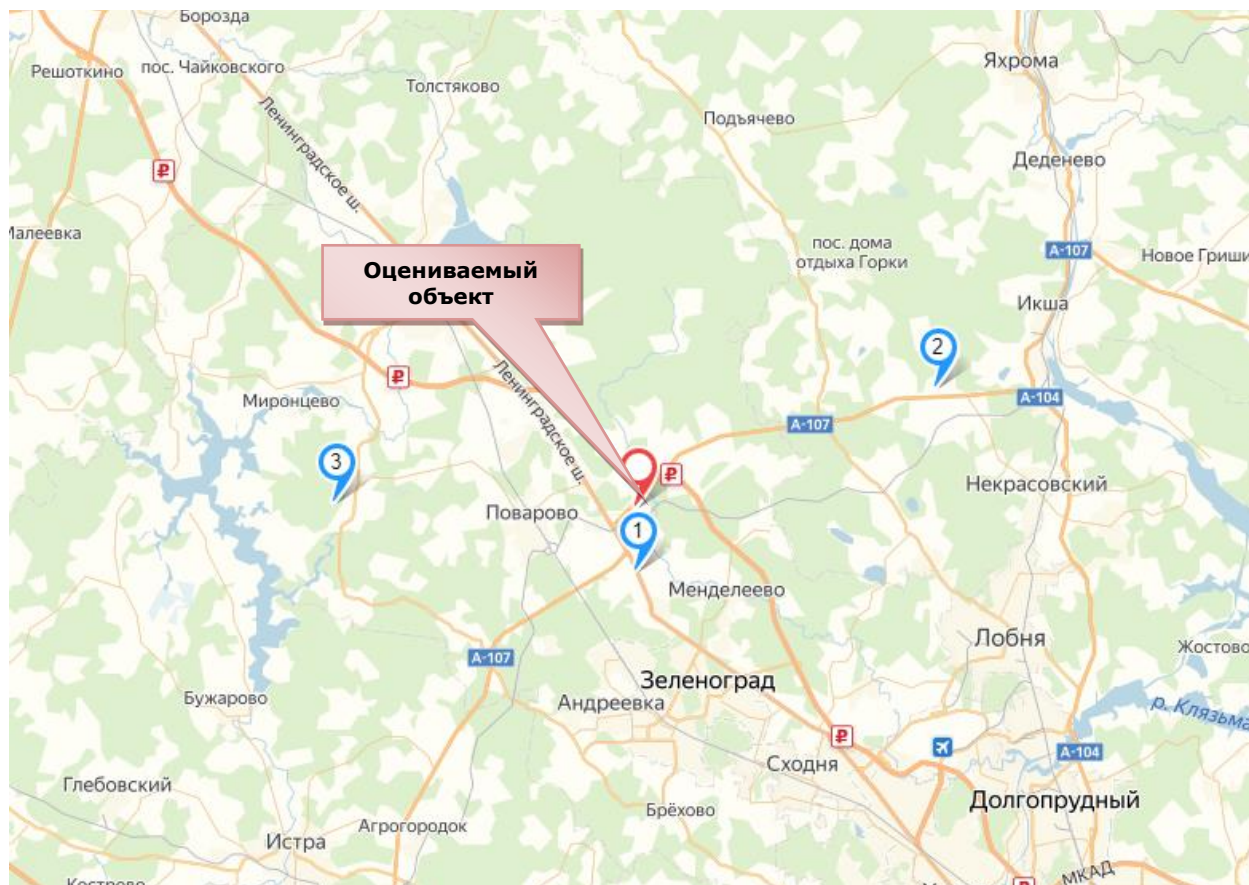
В том случае если для проведения расчета в общедоступных источниках информации не удается найти достаточное количество предложений по сдаче в аренду сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 11б ФСО №7 расчет может быть произведен на объектах-аналогах из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон (при этом в случае необходимости применяются соответствующие корректировки на местоположение).

### **Формирование репрезентативной выборки**

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка объектов недвижимости со сходными характеристиками. Полная информация по выборке представлена в разделе 3.4 настоящего Отчета.

Анализируя рынок производственно-складских объектов в районе расположения объекта оценки, оценщик отобрал 3 аналога.

Рис. 40. Расположение объектов-аналогов и объекта оценки на территории Московской области. Карта



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Описание сравнимых объектов представлено ниже в таблице.

### **Обоснование выбора единицы сравнения**

Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость аренды в рублях 1 кв. м/год нежилого помещения.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Тексты объявлений предложений об аренде недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м/год общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость аренды 1 кв. м/год.

3. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

### **Определение поправок**

В процессе анализа сравниваемых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Оценщик рассмотрел корректировки по последующим параметрам:

- ✓ поправка на торг;
- ✓ поправка на удаленность от МКАД;
- ✓ поправка на площадь;
- ✓ поправка на наличие отопления;
- ✓ поправка на наличие холодильных камер.

### Поправка на торг

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

На основании обзора рынка (см. раздел 3.6 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки») к расчету принята поправка на торг в размере 12,14%. Коэффициент корректировки составляет 0,8786.

### Поправка на удаленность от МКАД

Вычисление коэффициента корректировки представлено ниже в таблице.

Табл. 53. Расчет поправки на удаленность от МКАД

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Направление	Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное
Удаленность от МКАД, км	31	29	35	46
Уравнение зависимости	$PC = 13\,709 * (\text{Расстояние от МКАД})^{(-0,602)}$			
Коэффициент зависимости	1735	1806	1612	1368
<b>Коэффициент корректировки (ОО/ОА)</b>	-	<b>0,961</b>	<b>1,076</b>	<b>1,268</b>

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «АБН-Консалт»

### Поправка на площадь

Как правило, крупные производственные комплексы сдаются частями или отдельными зданиями. Оценщиком было выявлено отсутствие предложений по аренде складских комплексов площадью, сопоставимой с площадью оцениваемого объекта, при аренде масштабных складских комплексов, как правило, существует возможность арендовать отдельные части или здания, входящие в состав комплекса. В качестве объектов-аналогов были взяты помещения площадью (№1 – 300,0 кв. м, №2 – 1 000,0 кв. м, №3 – 250,0 кв. м). Несмотря на то, что оцениваемые помещения имеют значительно большую площадь (70 506,6 кв. м), сдача его будет осуществляться не полностью, а частями, поэтому Оценщик считает, что площадь оцениваемых помещений и объектов-аналогов сопоставима, корректировка не применяется.

### Поправка на наличие отопления

Вычисление коэффициента корректировки представлено ниже в таблице.

Табл. 54. Расчет величины поправки на наличие отопления

Наименование	Корректирующий коэффициент на наличие отопления	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	-	70506,6	300,0	1000,0	250,0
в т.ч.			-	-	-
отапливаемая часть	1,00	1475,9	300,0	1000,0	0,0
неотапливаемая часть	0,80	69030,7	0,0	0,0	250,0
Доля площади отапливаемой части к общей площади объекта	-	0,02	1,00	1,00	0,00
Доля площади неотапливаемой части к общей площади объекта	-	0,98	0,00	0,00	1,00
Удельный показатель коэффициента	-	0,804	1,000	1,000	0,800
<b>Коэффициент корректировки (ОО/ОА)</b>	-		<b>0,804</b>	<b>0,804</b>	<b>1,005</b>

Источник информации: рассчитано ООО «АБН-Консалт»

### Поправка на наличие холодильных камер

У оцениваемого объекта присутствуют холодильные камеры общей площадью 34 692,0 кв. м, что составляет 49,20% от общей площади помещений. У всех подобранных объектов-аналогов нет холодильных камер. Необходимо внести корректировку на наличие холодильных камер ко всем объектам-аналогам.

На основании обзора рынка (см. раздел 3.6 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки») ко всем объектам-аналогам принят поправочный коэффициент 1,074 (34 692,0 / 70 506,6 \* 1,15 + 35 814,6 / 70 506,6\*1).

### Внесение весовых коэффициентов

Расчет весовых коэффициентов производится аналогично расчету, приведенному в разделе 4.1.3.

Расчет величины арендной ставки объекта оценки представлен в таблице ниже.

Табл. 55. Расчет величины арендной ставки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Характеристики месторасположения объекта</b>				
Местоположение	Московская область, Солнечногорский муниципальный район, сельское поселение Пешковское, в районе д. Радумля, территория "Оптовораспределительный центр "Радумля"	Московская область, Солнечногорск городской округ, дер. Дурыкино	Московская область, Дмитровский городской округ, дер. Зараменье	Московская область, Солнечногорск городской округ, с/п Соколовское
Направление	Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное
Удаленность от МКАД, км*	31	29	35	46
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<b>Физические характеристики</b>				
Тип объекта	Комплекс зданий	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Общая площадь, кв. м	<b>70 506,6</b>	<b>300,0</b>	<b>1 000,0</b>	<b>250,0</b>
Этажность	1-2 этажные	0	0	0
Наличие отопления	Есть - 1 475,9 кв. м (2,09% от общей площади), нет 69 030,7 кв. м (97,91% от общей площади)	Есть	Есть	Нет
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Физическое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние помещений	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие ГПМ	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие холодильных камер	Есть	Нет	Нет	Нет
<b>Экономические характеристики</b>				
Назначение объекта	Производственно-складское (с офисно-административной частью)	Производственно-складское (с офисно-административной частью)	Производственно-складское (с офисно-административной частью)	Производственно-складское (с офисно-административной частью)
Текущее использование	Производственно-складское (с офисно-административной частью)	Производственно-складское (с офисно-административной частью)	Производственно-складское (с офисно-административной частью)	Производственно-складское (с офисно-административной частью)
<b>Стоимостные характеристики</b>				
Величина арендной платы, руб./кв. м в год	-	<b>6 000</b>	<b>4 200</b>	<b>2 880</b>
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Наличие НДС	Включен	Включен	Включен	Включен
Наличие ОР и ЭР	все включено кроме КП	все включено кроме КП	все включено кроме КП	все включено кроме КП
<b>Источник информации</b>				
Контактная информация	Данные, предостав-	+7 903 772-72-18,	+7 967 009-70-00	+7 909 620-30-23



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. I, ком. 9 (Ч).

Тел. 8 (499) 322-06-22

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	ленные Заказчиком	+7 985 920-06-55		
Источник информации		<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/rent/commercial/211792237/">https://solnechnogorsk.cian.ru/rent/commercial/211792237/</a>	<a href="https://dmitrov.cian.ru/rent/commercial/181501753/">https://dmitrov.cian.ru/rent/commercial/181501753/</a>	<a href="https://www.avito.ru/povarovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_250_m_1517770368">https://www.avito.ru/povarovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_250_m_1517770368</a>
Комментарии к объявлениям / результаты телефонных переговоров		В ходе телефонных переговоров собственником была уточнена площадь, наличие коммуникаций, информация об материале стен. Физическое состояние - хорошее. Состояние помещений - рабочее. Была уточнена величина арендной ставки.	В ходе телефонных переговоров собственником была уточнена площадь, наличие коммуникаций, информация об материале стен. Физическое состояние - хорошее. Состояние помещений - рабочее. Была уточнена величина арендной ставки.	В ходе телефонных переговоров собственником была уточнена площадь, наличие коммуникаций, информация об материале стен. Физическое состояние - хорошее. Состояние помещений - рабочее. Была уточнена величина арендной ставки.
<b>Расчет величины арендной ставки Объекта оценки</b>				
Величина арендной платы, руб./кв. м в год	-	6 000	4 200	2 880
<b>Корректировка на наличие НДС</b>				
Наличие НДС	Включен	Включен	Включен	Включен
Величина арендной платы за 1 кв. м в год, с учетом НДС	-	6 000	4 200	2 880
<b>Корректировка на условия финансирования</b>				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	6 000	4 200	2 880
<b>Корректировка на условия продажи (предложения)</b>				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	6 000	4 200	2 880
<b>Корректировка на условия рынка</b>				
Дата предложения**	Июль 2019	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,8786	0,8786	0,8786
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	5 272	3 690	2 530
<b>Корректировка на вид использования</b>				
Тип объекта	Комплекс зданий	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Назначение объекта	Производственно-складское (с офисно-административной частью)	Производственно-складское (с офисно-административной частью)	Производственно-складское (с офисно-административной частью)	Производственно-складское (с офисно-административной частью)
Коэффициент корректировки	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	5 272	3 690	2 530

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Характеристики месторасположения объекта</b>				
Местоположение	Московская область, Солнечногорский муниципальный район, сельское поселение Пешковское, в районе д. Радумля, территория "Оптовораспределительный центр "Радумля"	Московская область, Солнечногорск городской округ, дер. Дурькино	Московская область, Дмитровский городской округ, дер. Зараменье	Московская область, Солнечногорск городской округ, с/п Соколовское
Удаленность от МКАД, км*	31	29	35	46
Коэффициент коррективы	-	0,961	1,076	1,268
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	5 066	3 970	3 208
<b>Корректировка на различие физических характеристик</b>				
Общая площадь, кв. м	70 506,6	300,0	1 000,0	250,0
Коэффициент коррективы	-	1,00	1,00	1,00
Этажность	1-2 этажные	0	0	0
Коэффициент коррективы	-	1,00	1,00	1,00
Наличие отопления	Есть - 1 475,9 кв. м (2,09% от общей площади), нет 69 030,7 кв. м (97,91% от общей площади)	Есть	Есть	Нет
Коэффициент коррективы	-	0,804	0,804	1,005
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Коэффициент коррективы	-	1,00	1,00	1,00
Физическое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Коэффициент коррективы	-	1,00	1,00	1,00
Состояние помещений	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Коэффициент коррективы	-	1,00	1,00	1,00
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент коррективы	-	1,00	1,00	1,00
Наличие ГПМ	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент коррективы	-	1,00	1,00	1,00
Наличие холодильных камер	Есть	Нет	Нет	Нет
Коэффициент коррективы	-	1,074	1,074	1,074
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	4 374	3 428	3 463
ОР и ЭР****	все включено кроме КП	все включено кроме КП	все включено кроме КП	все включено кроме КП
Коэффициент коррективы	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	<b>4 374</b>	<b>3 428</b>	<b>3 463</b>
Сумма корректировок по модулю	-	43,0	47,0	47,0
Удельный вес аналога	-	0,3529	0,3235	0,3235
<b>Величина арендной платы, руб./кв. м в год с учетом НДС, ОР и ЭР (за исключение КП) (округленно)</b>	<b>3 760</b>			

Источник информации: рассчитано ООО «АБН-Консалт»



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. I, ком. 9 (Ч).

Тел. 8 (499) 322-06-22



\* удаленность от МКАД была уточнена посредством анализа панорамной и спутниковой съемки поисково-информационного сервиса <http://maps.yandex.ru>.

\*\* актуальность предложений и цен предложений на дату оценки были дополнительно уточнены Оценщиком посредством телефонных переговоров с собственником (представителем собственника).

Таким образом, в рамках проведенной работы Оценщиком была определена рыночная арендная ставка на уровне **3 760 руб./кв. м/год**, с учетом НДС, ОР и ЭР (за исключением КП). Причем под рыночной арендной ставкой понимается ставка, преобладающая на рынке аналогичных объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду, что представляет собой гипотетическую сделку<sup>18</sup>.

### **Прочие доходы**

Оценщик считает, что для оцениваемого объекта прочие доходы не характерны.

### **4.2.3.2 Определение действительного валового дохода**

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

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

Табл. 56. Процент недозагрузки при сдаче в аренду объектов производственно-складского назначения

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Величина недозагрузки производственно-складских объектов, расположенных за пределами МКАД	9,64	7,00	11,55

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона», разработанный ООО «ABN-GROUP». Москва, 03.12.2018 г.

Таким образом, коэффициент недозагрузки для объектов оценки составляет 9,64%.

### **4.2.3.3 Расчет чистого операционного дохода**

**Чистый операционный доход** определяется вычитанием из действительного валового дохода операционных расходов.

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

Для удобства прогнозирования операционные расходы оценщиком делятся на три группы:

- ✓ условно-постоянные;
- ✓ условно-переменные;
- ✓ расход на замещение.

**Условно-постоянные расходы** не зависят от степени занятости объекта недвижимости арендаторами. Сюда относятся налоги на недвижимость, арендные платежи за землю, платежи по страхованию недвижимости.

**Условно-переменные расходы** непосредственно зависят от интенсивности загрузки недвижимости и от уровня предоставляемых услуг.

<sup>18</sup> «Оценка недвижимости» авторы А.Г. Грязнова, М.А. Федотова

К числу переменных расходов можно отнести расходы на управление; расходы по заключению договоров аренды; заработная плата обслуживающего персонала и начисления на нее; расходы на вывоз мусора; коммунальные платежи (например, за воду, отопление, газ, систему канализации, электричество); расходы на эксплуатацию и ремонт; расходы по обеспечению безопасности; расходы по благоустройству территории; плата за услуги, предоставляемые государственными или частными подрядными организациями; расходы по содержанию автостоянки; прочие расходы.

Поскольку арендная ставка содержит операционные расходы, включающие налог на имущество, страховую премию и резерв на замещение, величина данных расходов не рассчитывалась, а была принята в соответствии с данными «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона», разработанный ООО «ABN-GROUP». Москва, 03.12.2018 г.) в размере 24,96%.

#### 4.2.3.4 Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации для недвижимости может быть определена с использованием нескольких методов:

- ✓ метод рыночной экстракции;
- ✓ метод связанных инвестиций;
- ✓ метод кумулятивного построения.

Метод рыночной экстракции заключается в сопоставлении чистого операционного дохода, который могут принести объекты, сопоставимые с объектом оценки, при сдаче их в аренду, и цен продаж (предложения, спроса) этих же объектов.

Объекты, используемые для определения коэффициента капитализации должны быть сопоставимы с объектом оценки по двум основным параметрам: принадлежность к одному сегменту рынка недвижимости и сопоставимость варианта наилучшего и наиболее эффективного использования. Значение других ценообразующих характеристик у сопоставимых объектов и объекта оценки могут и не совпадать (физические характеристики, локальное местоположение).

Табл. 57. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Коэффициент капитализации для производственно-складских объектов, расположенных за пределами МКАД	13,49	12,08	15,01

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона», разработанный ООО «ABN-GROUP». Москва, 03.12.2018 г.

Таким образом, ставка капитализации для объекта оценки составляет 13,49%

#### 4.2.3.5 Расчет рыночной стоимости

Расчет стоимости объекта оценки методом прямой капитализации представлен ниже в таблице:

Табл. 58. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Наименование	Значение
<b>Расчет потенциального валового дохода</b>	
Площадь, кв. м	70 506,6
Арендная ставка, руб./кв. м/год с учетом НДС, ОР и ЭР (за исключением КП)	3 760
<b>Потенциальный валовой доход, руб.</b>	265 104 816
<b>Расчет действительного валового дохода</b>	
Коэффициент недозагрузки	9,64%
Потери от недозагрузки, руб./год с НДС	25 556 104
<b>Действительный валовой доход, руб./год с НДС</b>	239 548 712
<b>Расчет чистого операционного дохода</b>	
Операционные расходы	24,96%
Операционные расходы, руб./год с НДС	66 170 162
<b>Чистый операционный доход, руб./год с НДС</b>	173 378 550



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. I, ком. 9 (Ч).

Тел. 8 (499) 322-06-22

Наименование	Значение
Ставка капитализации, %	13,49
<b>Стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб. с НДС</b>	<b>1 285 238 000</b>

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «АБН-Консалт»

**Таким образом, стоимость оцениваемого производственно-складского комплекса, полученная в рамках доходного подхода, на дату оценки с учетом округлений и допущений составляет:**

**1 285 238 000 (Один миллиард двести восемьдесят пять миллионов двести тридцать восемь тысяч) рублей с учетом НДС**

#### **4.3 Затратный подход**

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.

##### **4.3.1 Обоснование выбора подхода**

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.

##### **4.3.2 Обоснование выбора подхода**

Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода по причине, изложенной далее.

Учитывая, что рынок коммерческой недвижимости в Московской области на дату оценки достаточно развит и информационно доступен, а также, учитывая тот факт, что для коммерческой недвижимости на развитом рынке основными ценоопределяющими факторами являются доходность и востребованность на рынке, по мнению Оценщика, расчет стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода с применением не рыночных инструментов для определения стоимости Объекта оценки в настоящем Отчете не корректен и может существенно исказить величину рыночной стоимости Объекта оценки.

*Однако, в соответствии с п.24 ФСО№7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (трансформаторных подстанций, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). В связи с вышесказанным в настоящем Отчете будут применены элементы затратного подхода для расчета*

рыночной стоимости оцениваемых сооружений и объекта незавершенного строительства.

### 4.3.3 Расчет стоимости затратным подходом

#### Методы оценки в рамках применения подхода

При затратном подходе оцениваются затраты полного воспроизводства или затраты полного замещения оцениваемого объекта за вычетом сумм накопленного износа.

Затраты на замещение – это текущая стоимость объекта, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но произведенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами и дизайном.

Затраты на воспроизводство это стоимость в текущих ценах точной копии оцениваемого объекта с использованием точно таких же материалов, дизайна и с тем же количеством работ (которые воплощают в себе недостатки, «несоответствия» и устаревание), что и у объекта оценки.

Для определения затрат на воспроизводство и замещения объектов недвижимости оценщики обычно используют один из следующих методов:

- ✓ метод удельных затрат на единицу площади или объема;
- ✓ метод поэлементного расчета;
- ✓ метод сравнительной единицы;
- ✓ метод сводного сметного расчета;
- ✓ метод индексации;
- ✓ метод расчета по цене однородного аналога.

Метод удельных затрат на единицу площади или объема заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 м<sup>2</sup> площади или на 1 м<sup>3</sup> объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Суть поэлементного расчета заключается в том, что объект недвижимости разбивается на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиками собираются данные затрат по возведению каждого элемента. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта недвижимости.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство объекта недвижимости с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

Индексный метод заключается в индексации балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ.

Метод расчета по цене однородного аналога заключается в подборе объектов, идентичных или аналогичных оцениваемым, по полезности и функциям. Следовательно, в рамках данного метода рассчитывается стоимость воспроизводства или замещения.

Учитывая количественные и качественные характеристики оцениваемого имущества и объем имеющейся информации, для определения рыночной стоимости следующего имущества Оценщик принял решение использовать метод сравнительной единицы:

- Нежилое здание 4а;
- Водопровод хозяйственной;
- Скважина №1/ГВК-46248781;
- Скважина №2/ГВК-46248793.

Для следующего оцениваемого имущества - метод однородного объекта:

- Генератор, серийный номер 25761;
- Генератор, серийный номер 25831;
- Фонарь освещения;
- Мачты освещения;
- Некапитальные строения из сэндвич-панелей (КПП);
- Трансформаторная подстанция (состоящая из 2 КТПБ по 1250 кВА каждый);
- Некапитальное строение из легких металлических конструкций (офис продаж);
- Некапитальные модульные строения;
- Забор вокруг территории;
- Забор вокруг территории;
- Въездная группа Металлическая арка из легких металлических конструкций п-образной формы.

#### **Расчет рыночной стоимости части оцениваемого имущества затратным подходом методом сравнительной единицы**

Метод оценки по затратам объекта базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта со стоимостью существующего объекта.

Расчет стоимости можно представить в виде формулы:

$$C_{об} = C_{ул} - O_c$$

где,

$C_{ул}$  – стоимость улучшений (затраты на воспроизводство/замещение);

$O_c$  – совокупное обесценение – это стоимостное выражение износа (%).

Полная восстановительная стоимость улучшений представляет собой стоимость средств, необходимых для полного его восстановления в начальном виде (по старому проекту), с учетом текущих цен на строительные материалы и конструкции, торговых наценок и транспортных тарифов и т.д.

Затраты на производство можно оценить двумя способами: по стоимости затрат на воспроизводство или по стоимости затрат на замещение.

Под *затратами на воспроизводство* подразумевают затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания, используя такие же строительные материалы, стандарты и проект.

*Затраты на замещение* – определяется затратами на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки объекта одинаковой полезности с использованием современных материалов, стандартов, проектов и архитектурных решений.

В настоящем Отчете определены затраты на замещение, т.е. текущие затраты на строительство функционального аналога оцениваемого здания.

В настоящем Отчете затраты на замещение определялись с применением метода сравнительной единицы, который предполагает использование данных о текущей стоимости какого-либо параметра, например, стоимости 1 куб. м объема или 1 кв. м площади в зданиях определенного типа.

В общем случае метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы объема оцениваемого объекта со стоимостью единицы объема подобного типового сооружения. В результате корректировки стоимости типового объекта на имеющиеся различия определяется искомая величина стоимости строительства, которая учитывает договорные цены и сметные расценки на проведение строительномонтажных работ, оптовые цены на строительные материалы, топливо, энергию, транспортные расходы и т.д. В данном случае стоимость строительства объекта оценивается по стоимости затрат на замещение объекта с использованием укрупненных показателей стоимости строительства.

Расчет стоимости производился с использованием справочников Оценщика, издаваемых ООО «Ко-Инвест»:

- Складские здания и сооружения, 2016 г.
- Сооружения городской инфраструктуры, 2016 г.
- Индексы цен в строительстве №106, январь 2019 г.

Расчет стоимости определяется по формуле:

$$C_3 = V \times C_{стр} \times K_{рэ} \times K_p \times K_u \times K_n$$

где:

Сстр – стоимость строительства единицы измерения объекта в ценах на дату выхода сборника;

V – в зависимости от удельного показателя: строительный объем, общая площадь, протяженность и т.п.;

Kрэ – регионально-экономический коэффициент;

Kр – коэффициент, учитывающий различия между оцениваемым объектом и аналогом по объему, площади и другим характеристикам;

Kи – коэффициент пересчета с базовой цены в уровень цен на дату оценки;

Kп – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя.

Количественные характеристики оцениваемого имущества определялись согласно перечню, представленному в Приложении №1 к Договору возмездного оказания услуг по оценке №230/1-175-2019 от 22.07.2019 г.

При оценке конкретного объекта предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих 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. Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину стоимости.

Решение вопроса об объеме работы по корректировке справочных стоимостных показателей рекомендуется принимать на основе сопоставления параметров оцениваемого объекта с параметрами объектов-аналогов.

#### **Поправка на разницу в объеме (V, куб. м) или площади (S, кв. м)**

Внесение поправки на разницу в объеме для объекта оценки - нежилое здание 4а, составляет 0,87.

Табл. 59. Определение поправки на разницу в строительном площади/объеме

Vo/Vспр	Ko	So/Sспр	Ko
0,29-0,10	1,22	0,49-0,25	1,20
0,49-0,30	1,20	0,86-0,50	1,10
0,71-0,50	1,16	0,85-1,15	1,00
0,70-1,30	1,00	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	1,50-2,00	0,93

Источник информации: ООО "Ко-Инвест"

#### **Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (Kсейсм)**

вводится в случае, когда оцениваемый объект располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике. Таблица общего сейсмического районирования территории Российской Федерации ОСР-97 приводится в разделе 5 сборника "Ко-Инвест".

Для объектов, расположенных в Московской области, коэффициент на сейсмичность принимается равный 1.

**Регионально-экономический коэффициент** - это коэффициент к справочной стоимости строительства во Владимирской области, приведенный в ежеквартальном информационно-аналитическом бюллетене "Индексы цен в строительстве" №106, январь 2019 г., раздел 8.2 "Региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным системам зданий и сооружений".

Регионально-экономический коэффициент оцениваемых объектов с конструктивной системой КС-6, КС-12, расположенных в Московской области, составляет 1,00.

**Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве.** Индекс перехода от базовой цены к дате оценки рассчитан на основании прогноза индек-

сов на СМР до декабря 2021 г. (источник: Межрегиональный информационный бюллетень "Ко-Инвест" "Индексы цен в строительстве" №106, январь 2019 г. п. 2.6).

Прогнозный индекс изменения цен вычислен в таблице ниже:

Табл. 60. Определение коэффициента на изменение цен в строительстве

Расчет коэффициента на изменение цен в строительстве	Индекс
Декабрь 2015 г.	106,207
Июнь 2019 г.	120,522
Июль 2019 г.	121,197
<b>Коэффициент на изменение цен с декабря 2015 г. по июль 2019 г.</b>	<b>1,137</b>

Источник информации: составлено ООО «АБН-Консалт»

Прогнозный индекс изменения цен с декабря 2015 по июль 2019 г. вычислен по формуле:

$$(120,522/106,207)*(121,197/120,522^{1/3})=1,137$$

Таким образом, корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве для рассматриваемого объекта составляет 1,137.

**Расчет прибыли предпринимателя.** Для получения обоснованной стоимости затратным подходом необходимо определить величину прибыли предпринимателя. Прибыль предпринимателя – это вознаграждение инвестора за риск строительства объекта недвижимости. Она отражает рыночно обоснованную величину, которую предприниматель (он одновременно может быть и застройщиком) рассчитывает получить сверх всех затрат (материалы + труд + управление) в качестве вознаграждения за свою деятельность.

Учитывая тот факт, что исследуемые объекты являются не объектами коммерческого использования, а специализированными сооружениями, и объектов незавершенного строительства, Оценщиком было принято решение не вводить в расчет дополнительную поправку на прибыль предпринимателя.

#### **Поправка на НДС**

Подобранный объект-аналог в своей стоимости не содержит НДС, для дальнейших расчетов необходимо применить корректировку на наличие НДС, сумма НДС составляет 20%.

**Расчет величины физического износа.** Физический износ – износ, вызванный потерей объектом и его конструктивными элементами своих первоначальных технико-эксплуатационных качеств в результате воздействия природно-климатических и эксплуатационных факторов. В процессе многолетней эксплуатации конструктивные элементы под воздействием физико-механических и химических факторов постоянно изнашиваются, снижаются их механические и эксплуатационные качества, появляются различные неисправности. Основными факторами, влияющими на развитие физического износа, являются: качество применяемых строительных материалов, периодичность и качество проводимых ремонтных работ, качество технической эксплуатации, качество конструктивных решений при капремонте, степень загрузки.

#### **Расчет величины физического износа.**

Физический износ – износ, вызванный потерей объектом и его конструктивными элементами своих первоначальных технико-эксплуатационных качеств в результате воздействия природно-климатических и эксплуатационных факторов. В процессе многолетней эксплуатации конструктивные элементы под воздействием физико-механических и химических факторов постоянно изнашиваются, снижаются их механические и эксплуатационные качества, появляются различные неисправности. Основными факторами, влияющими на развитие физического износа, являются: качество применяемых строительных материалов, периодичность и качество проводимых ремонтных работ, качество технической эксплуатации, качество конструктивных решений при капремонте, степень загрузки.

В рамках настоящего Отчета расчет физического устаревания улучшений определен по данным визуального осмотра.

Физический износ определялся на основании Шкалы экспертных оценок физического износа.

Табл. 61. Шкала экспертных оценок физического износа

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21-40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41-60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61-80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятия или полной смены конструктивного элемента
81-100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Источник информации: [http://www.znaytovar.ru/gost/2/MetodikaMetodika\\_opredeleniya\\_9.html](http://www.znaytovar.ru/gost/2/MetodikaMetodika_opredeleniya_9.html)

По данным визуального осмотра Оценщик установил, что оцениваемые объекты находятся в хорошем состоянии. В связи с вышесказанным, Оценщик считает целесообразным принять физический износ в размере 10% как среднее значение хорошего состояния.

#### **Расчет затрат на замещение оцениваемого объекта – объект незавершенного строительства нежилое здание 4а**

Табл. 62. Определение затрат на замещение объекта незавершенного строительства нежилого здания 4а без учета степени готовности

Показатель	Характеристики
Наименование объекта оценки	Нежилое здание 4а
Адрес	Московская область, Солнечногорский муниципальный район, сельское поселение Пешковское, в районе д. Радумля, территория "Оптово-распределительный центр "Радумля"
Площадь застройки, кв. м	30 906,0
Высота здания, м	12,9
Строительный объем, куб. м.	398 687,4
Материал стен	Сэндвич-панели
Конструктивная система	КС-6
Наименование сборника	Складские здания и сооружения
Дата выхода сборника	01.01.2016
Код объекта-аналога	ruC3.19.000.0072
Описание аналога	Складские распределительные центры
Единица измерения	1 куб. м
Количество единиц сравнения объекта-аналога, куб. м	37 000
Стоимость единицы измерения для базового региона, в ценах на дату сборника, руб.	2 230,0
Поправка на разницу в объеме/площади	0,87
Поправка на разницу в конструктивных элементах	1,00
Коэффициент на различие в сейсмичности	1,00
Региональный коэффициент	1,000
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве	1,137
Коэффициент, учитывающий прибыль предпри-	1,000



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. I, ком. 9 (Ч).

Тел. 8 (499) 322-06-22



Показатель	Характеристики
нимателя	
Коэффициент, учитывающий наличие НДС	1,200
Стоимость единицы измерения в ценах на дату оценки, руб.	2 647,1
Количество строительных единиц оцениваемого объекта	398 687,4
Затраты на замещение объекта оценки без учета износа, руб. с НДС (округленно)	1 055 365 417
Физический износ	10,0%
<b>Затраты на замещение объекта оценки с учетом физического износа, руб. с НДС (без учета степени готовности)</b>	<b>949 828 875</b>

Источник информации: составлено ООО «АБН-Консалт»

Табл. 63. Определение затрат на замещение объекта незавершенного строительства нежилого здания 4а с учетом степени готовности

Конструктивный элемент	Удельный вес, %	Затраты на замещение без учета строительной готовности, руб.	Строительная готовность, %	Затраты на замещение с учетом строительной готовности, руб. с НДС (округленно)	Затраты на замещение с учетом строительной готовности, руб. без учета НДС (округленно)
Фундаменты	12,28	116 638 986	90	104 975 087	87 479 239
Каркас	8,64	82 065 215	90	73 858 694	61 548 912
Стены наружные	4,78	45 401 820	90	40 861 638	34 051 365
Стены внутренние, перегородки	1,07	10 163 169	10	1 016 317	846 931
Перекрытия, покрытие	2,16	20 516 304	95	19 490 489	16 242 074
Кровля	6,68	63 448 569	95	60 276 141	50 230 118
Проёмы	27,96	265 572 153	0	0	0
Полы	0,41	3 894 298	0	0	0
Внутренняя отделка	0,61	5 793 956	0	0	0
Отопление, вентиляция и кондиционирование	9,24	87 764 188	0	0	0
Водоснабжение и канализация	3,66	34 763 737	0	0	0
Электроснабжение и освещение	15,50	147 223 476	0	0	0
Слаботочные системы	0,68	6 458 836	0	0	0
Прочие системы и спецоборудование	6,33	60 124 168	0	0	0
<b>Итого</b>	<b>100,00</b>	<b>949 828 875</b>	<b>-</b>	<b>300 478 000</b>	<b>250 399 000</b>

Источник информации: составлено ООО «АБН-Консалт»

### Расчет затрат на замещение оцениваемого объекта – водопровод хозяйственной

Табл. 64. Определение затрат на замещение водопровода хозяйственного

Показатель	Характеристики
Наименование объекта оценки	Водопровод хозяйственной
Адрес	Московская область, Солнечногорский муниципальный район, сельское поселение Пешковское, в районе д. Радумля, территория "Оптово-распределительный центр "Радумля"
Протяженность, м	1 653,0
Материал	Сталь
Конструктивная система	КС-12
Наименование сборника	Сооружения городской инфраструктуры
Дата выхода сборника	01.01.2016
Код объекта-аналога	ruИЗ.07.010.0001
Описание аналога	Водопроводы из стальных труб
Единица измерения	1 м
Количество единиц сравнения объекта-аналога,	-



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. I, ком. 9 (Ч).

Тел. 8 (499) 322-06-22

Показатель	Характеристики
куб. м	
Стоимость единицы измерения для базового региона, в ценах на дату сборника, руб.	1 921,0
Поправка на разницу в протяженности	1,00
Поправка на разницу в конструктивных элементах	1,00
Коэффициент на различие в сейсмичности	1,00
Региональный коэффициент	1,000
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве	1,137
Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	1,000
Коэффициент, учитывающий наличие НДС	1,200
Стоимость единицы измерения в ценах на дату оценки, руб.	2 621,0
Количество строительных единиц оцениваемого объекта	1 653,0
Затраты на замещение объекта оценки без учета износа, руб. с НДС (округленно)	4 332 513
Физический износ	10,0%
<b>Затраты на замещение объекта оценки с учетом физического износа, руб. с НДС</b>	<b>3 899 000</b>
<b>Затраты на замещение объекта оценки с учетом физического износа, руб. без учета НДС</b>	<b>3 249 000</b>

Источник информации: составлено ООО «АБН-Консалт»

### **Расчет затрат на замещение оцениваемого объекта – скважина №1/ГВК-46248781**

Табл. 65. Определение затрат на замещение скважины №1/ГВК-46248781

Показатель	Характеристики
Наименование объекта оценки	Скважина №1/ГВК-46248781
Адрес	Московская область, Солнечногорский муниципальный район, сельское поселение Пешковское, в районе д. Радумля, территория "Оптово-распределительный центр "Радумля"
Глубина, м	190,0
Материал	Сталь
Конструктивная система	КС-12
Наименование сборника	Сооружения городской инфраструктуры
Дата выхода сборника	01.01.2016
Код объекта-аналога	ruИЗ.07.045.0001
Описание аналога	Скважины артезианские
Единица измерения	1 м глубины скважины
Количество единиц сравнения объекта-аналога, куб. м	-
Стоимость единицы измерения для базового региона, в ценах на дату сборника, руб.	16 243,0
Поправка на разницу в протяженности	1,00
Поправка на разницу в конструктивных элементах	1,00
Коэффициент на различие в сейсмичности	1,00
Региональный коэффициент	1,000
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве	1,137
Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	1,000
Коэффициент, учитывающий наличие НДС	1,200
Стоимость единицы измерения в ценах на дату оценки, руб.	22 161,9
Количество строительных единиц оцениваемого объекта	190,0
Затраты на замещение объекта оценки без учета износа, руб. с НДС (округленно)	4 210 761
Физический износ	10,0%



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. I, ком. 9 (Ч).

Тел. 8 (499) 322-06-22

Показатель	Характеристики
Затраты на замещение объекта оценки с учетом физического износа, руб. с НДС	3 790 000
Затраты на замещение объекта оценки с учетом физического износа, руб. без учета НДС	3 158 000

Источник информации: составлено ООО «АБН-Консалт»

### Расчет затрат на замещение оцениваемого объекта – скважина №2/ГВК-46248793

Табл. 66. Определение затрат на замещение скважины №2/ГВК-46248793

Показатель	Характеристики
Наименование объекта оценки	Скважина №2/ГВК-46248793
Адрес	Московская область, Солнечногорский муниципальный район, сельское поселение Пешковское, в районе д. Радумля, территория "Оптово-распределительный центр "Радумля"
Глубина, м	193,2
Материал	Сталь
Конструктивная система	КС-12
Наименование сборника	Сооружения городской инфраструктуры
Дата выхода сборника	01.01.2016
Код объекта-аналога	ruИЗ.07.045.0001
Описание аналога	Скважины артезианские
Единица измерения	1 м глубины скважины
Количество единиц сравнения объекта-аналога, куб. м	-
Стоимость единицы измерения для базового региона, в ценах на дату сборника, руб.	16 243,0
Поправка на разницу в протяженности	1,00
Поправка на разницу в конструктивных элементах	1,00
Коэффициент на различие в сейсмичности	1,00
Региональный коэффициент	1,000
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве	1,137
Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	1,000
Коэффициент, учитывающий наличие НДС	1,200
Стоимость единицы измерения в ценах на дату оценки, руб.	22 161,9
Количество строительных единиц оцениваемого объекта	193,2
Затраты на замещение объекта оценки без учета износа, руб. с НДС (округленно)	4 281 679
Физический износ	10,0%
<b>Затраты на замещение объекта оценки с учетом физического износа, руб. с НДС</b>	<b>3 854 000</b>
<b>Затраты на замещение объекта оценки с учетом физического износа, руб. без учета НДС</b>	<b>3 212 000</b>

Источник информации: составлено ООО «АБН-Консалт»

### Расчет рыночной стоимости части оцениваемого имущества затратным подходом методом однородного объекта

При применении данного метода базой для определения рыночной стоимости служит цена идентичного или аналогичного объекта.

Идентичный объект — это объект той же модели (модификации), что и оцениваемый объект, у него нет никаких отличий от оцениваемого объекта по конструкции, оснащению, параметрам и применяемым материалам.

Аналогичный объект – это объект схожий по своим функциональным, количественным и качественным характеристикам с оцениваемым объектом, при этом имеются незначительное отличие в конструкции или в оснащении или в технических характеристиках и т.п.



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. I, ком. 9 (Ч).

Тел. 8 (499) 322-06-22

Для определения того, какие объекты относятся к идентичным, а какие к аналогичным, необходимо рассмотреть потребительские свойства движимого имущества, которые отражаются в следующих показателях:

- функциональные показатели (производительность или мощность, грузоподъемность, тяговое усилие, размеры рабочего пространства, класс точности, степень автоматизации);
- эксплуатационные показатели (безотказность, долговечность, ремонтпригодность, сохраняемость);
- конструктивные показатели (масса, вес, состав основных конструктивных материалов);
- показатели экономичности эксплуатации машин, характеризующие расходы различных ресурсов при функционировании машин в единицу времени, на единицу продукции или работ;
- эстетические показатели;
- показатели эргономичности, характеризующие машину как элемент системы «человек-машина».
- при установлении сходства машин и оборудования, транспортных средств и т.д. можно выделить три уровня:
  - функциональное сходство (по области применения, назначению);
  - конструктивное сходство (по конструктивной схеме, составу и компоновке элементов);
  - параметрическое сходство (по значению параметров).

### **Описание корректировок**

#### **Корректировка на торг**

Так как на рынке не представлено информации о ценах сделок с имуществом, аналогичным оцениваемому, Оценщик использует данные о ценах предложений. В связи с чем, необходимо внести поправочный коэффициент на уторгование. Однако, в ходе телефонных переговоров с представителями компаний установлено, что стоимость предложений является окончательной и не подлежит пересмотру.

#### **Корректировка перехода на вторичный рынок**

Корректировка определена на основании данных, представленных в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга», №24 под ред. Е.Е. Яскевича, май 2019, стр. 45. Коэффициент корректировки:

- для передвижных зданий - 0,905;
- для электрооборудования осветительного - 0,908;
- для электрооборудования силового - 0,910;
- для металлопроката - 0,970.

#### **Корректировка на различие в технических характеристиках**

В ходе анализа технических особенностей объектов-аналогов было выявлено, что аналоги сопоставимы с оцениваемыми объектами. В связи с этим Оценщик счел целесообразным не применять корректировку на различие в технических характеристиках.

#### **Расчет величины физического износа**

По данным визуального осмотра Оценщик установил, что оцениваемые объекты находятся в хорошем состоянии. В связи с вышесказанным, Оценщик считает целесообразным принять физический износ в размере 10% как среднее значение хорошего состояния.

#### **Определение рыночной стоимости оцениваемых объектов**

Итоги расчетов в рамках затратного подхода методом однородного объекта приводятся в итоговой расчетной таблице далее:

Табл. 67. Определение затрат на замещение части оцениваемого имущества методом однородного объекта

№п/п	Наименование объекта	Характеристика	Источник информации	Ед. изм.	Стоимость нового объекта/функционального аналога, руб.	Коэффициент корректировки перехода на вторичный рынок	Коэффициент корректировки на торг	Коэффициент корректировки на различие в технических характеристиках	Затраты на замещение объекта без учета износа, руб. (округленно)	Физический износ	Затраты на замещение объекта оценки с учетом физического износа, руб. с НДС	Кол-во	Затраты на замещение объекта оценки, руб. с НДС	Затраты на замещение объекта оценки, руб. без учета НДС
1	Генератор, серийный номер 25761	Модель WS710-DM	<a href="https://www.hited.ru/elektr-ostancii/dizelnye_generator_y/ws708-ds-c-ireland/">https://www.hited.ru/elektr-ostancii/dizelnye_generator_y/ws708-ds-c-ireland/</a>	шт.	4 876 392	0,910	1,00	1,00	4 437 517	10%	3 993 765	1	3 994 000	3 328 000
2	Генератор, серийный номер 25831	Модель WS710-DM	<a href="https://www.hited.ru/elektr-ostancii/dizelnye_generator_y/ws708-ds-c-ireland/">https://www.hited.ru/elektr-ostancii/dizelnye_generator_y/ws708-ds-c-ireland/</a>	шт.	4 876 392	0,910	1,00	1,00	4 437 517	10%	3 993 765	1	3 994 000	3 328 000
3	Фонарь освещения	Высота 7 м с 1 светильником	<a href="https://spb.pulscen.ru/products/opora_granenaya_kon-usnaya_ogk_7_79577369">https://spb.pulscen.ru/products/opora_granenaya_kon-usnaya_ogk_7_79577369</a>	шт.	14 600	0,908	1,00	1,00	13 257	10%	11 931	9	107 000	89 000
4	Мачты освещения	Высота 20 м	<a href="https://xn----7sbhmas8acachnq8i1d.xn--p1ai/catalog/machty_osveshcheniya_i_molnieotvody/mnogogrannye_i_trubchatye_machty_osveshcheniya/50350/">https://xn----7sbhmas8acachnq8i1d.xn--p1ai/catalog/machty_osveshcheniya_i_molnieotvody/mnogogrannye_i_trubchatye_machty_osveshcheniya/50350/</a>	шт.	107 556	0,908	1,00	1,00	97 661	10%	87 895	27	2 373 000	1 978 000
5	Некапитальные строения из сэндвич-панелей (КПП)	Длина 5,40 м, ширина 3,40 м	<a href="https://rostov.allplans.ru/metallokonstrukcii/calculator/#">https://rostov.allplans.ru/metallokonstrukcii/calculator/#</a>	шт.	80 100	0,905	1,00	1,00	72 491	10%	65 242	4	261 000	218 000
6	Трансформаторная подстанция (состоящая из 2 КТПБ по 1250 кВА каждый)	Длина 7,50 м, ширина 5 м; изготовитель ЗАО «Трансформер», заводской номер 09161108	<a href="http://ru-transformator.ru/2bktpt-optima-price/2bktpt-1250-10-0-4-1379.html">http://ru-transformator.ru/2bktpt-optima-price/2bktpt-1250-10-0-4-1379.html</a>	шт.	1 103 310	0,910	1,00	1,00	1 004 012	10%	903 611	1	904 000	753 000
7	Некапитальное строение из	Длина 7,70 м, ширина 6,30	<a href="https://rostov.allplans.ru/metallokonstrukcii/calculator/">https://rostov.allplans.ru/metallokonstrukcii/calculator/</a>	шт.	137 100	0,905	1,00	1,00	124 076	10%	111 668	1	112 000	93 000

№п/п	Наименование объекта	Характеристика	Источник информации	Ед. изм.	Стоимость нового объекта/функционального аналога, руб.	Коэффициент корректировки перехода на вторичный рынок	Коэффициент корректировки на торг	Коэффициент корректировки на различие в технических характеристиках	Затраты на замещение объекта без учета износа, руб. (округленно)	Физический износ	Затраты на замещение объекта оценки с учетом физического износа, руб. с НДС	Кол-во	Затраты на замещение объекта оценки, руб. с НДС	Затраты на замещение объекта оценки, руб. без учета НДС
	легких металлических конструкций (офис продаж)	м												
8	Некапитальные модульные строения	Некапитальные модульные 1 этажные строения состоящие из 24 модулей (площадь, материал (марка модель типовых модулей их количество), фундамент	<a href="https://sms-m.ru/modulnie-zdaniya/calculator-modulnogo-zdaniya">https://sms-m.ru/modulnie-zdaniya/calculator-modulnogo-zdaniya</a>	шт.	6 794 700	0,905	1,00	1,00	6 149 204	10%	5 534 284	1	5 534 000	4 612 000
		Некапитальные модульные 2 этажные строения состоящие из 80 модулей (площадь, материал (марка модель типовых модулей их количество), фундамент	<a href="https://sms-m.ru/modulnie-zdaniya/calculator-modulnogo-zdaniya">https://sms-m.ru/modulnie-zdaniya/calculator-modulnogo-zdaniya</a>	шт.	20 654 700	0,905	1,00	1,00	18 692 504	10%	16 823 254	1	16 823 000	14 019 000
		Некапитальные модульные 1 этажные строения состоящие из 7 модулей,	<a href="https://sms-m.ru/modulnie-zdaniya/calculator-modulnogo-zdaniya">https://sms-m.ru/modulnie-zdaniya/calculator-modulnogo-zdaniya</a>	шт.	1 971 420	0,905	1,00	1,00	1 784 135	10%	1 605 722	1	1 606 000	1 338 000

№п/п	Наименование объекта	Характеристика	Источник информации	Ед. изм.	Стоимость нового объекта/функционального аналога, руб.	Коэффициент корректировки перехода на вторичный рынок	Коэффициент корректировки на торг	Коэффициент корректировки на различие в технических характеристиках	Затраты на замещение объекта без учета износа, руб. (округленно)	Физический износ	Затраты на замещение объекта оценки с учетом физического износа, руб. с НДС	Кол-во	Затраты на замещение объекта оценки, руб. с НДС	Затраты на замещение объекта оценки, руб. без учета НДС
		ширина 8,50м, длина 2,50м(площадь, материал (марка модель типовых модулей их количество), фундамент												
9	Забор вокруг территории	забор с сетчатыми металлическими панелями по периметру территории вдоль трассы, высота 2м, длина 870 м	<a href="https://centraborov.ru/catalog/panelnye-ograzhdenija/?utm_source=yandex&amp;utm_medium=cp&amp;utm_content=v2%7C%7C6014147325%7C%7C13890466741%7C%7C%D0%97%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%80%D1%8B%20%D1%81%D0%B5%D1%82%D1%87%D0%B0%D1%82%D1%8B%D0%B5%20%D0%BF%D0%B0%D0%BD%D0%B5%D0%BB%D0%B8%7C%7C2%7C%7Cpremium%7C%7Cnone%7C%7Csearch%7C%7Cno&amp;utm_term=%D0%97%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%80%D1%8B%20%D1%81%D0%B5%D1%82%D1%87%D0%B0%D1%82%D1%8B%D0%B5%20%D0%BF%D0%B0%D0%BD%D0%B5%D0%BB%D0%B8&amp;utm_campaign=reg-category-panelnye-ograzhdenija-">https://centraborov.ru/catalog/panelnye-ograzhdenija/?utm_source=yandex&amp;utm_medium=cp&amp;utm_content=v2%7C%7C6014147325%7C%7C13890466741%7C%7C%D0%97%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%80%D1%8B%20%D1%81%D0%B5%D1%82%D1%87%D0%B0%D1%82%D1%8B%D0%B5%20%D0%BF%D0%B0%D0%BD%D0%B5%D0%BB%D0%B8%7C%7C2%7C%7Cpremium%7C%7Cnone%7C%7Csearch%7C%7Cno&amp;utm_term=%D0%97%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%80%D1%8B%20%D1%81%D0%B5%D1%82%D1%87%D0%B0%D1%82%D1%8B%D0%B5%20%D0%BF%D0%B0%D0%BD%D0%B5%D0%BB%D0%B8&amp;utm_campaign=reg-category-panelnye-ograzhdenija-</a>	м	1 610	0,970	1,00	1,00	1 562	10%	1 406	870	1 223 000	1 019 000





№п/п	Наименование объекта	Характеристика	Источник информации	Ед. изм.	Стоимость нового объекта/функционального аналога, руб.	Коэффициент корректировки перехода на вторичный рынок	Коэффициент корректировки на торг	Коэффициент корректировки на различие в технических характеристиках	Затраты на замещение объекта без учета износа, руб. (округленно)	Физический износ	Затраты на замещение объекта оценки с учетом физического износа, руб. с НДС	Кол-во	Затраты на замещение объекта оценки, руб. с НДС	Затраты на замещение объекта оценки, руб. без учета НДС
			D0%B0%D1%82%D1%8B%D0%B5%20%D0%BF%D0%B0%D0%BD%D0%B5%D0%BB%D0%B8&utm_campaign=reg-category-panelnye-ograzhdenija-search-keyword-moscow-centrzaborov-36238461&cm_id=36238461_3421137722_6014147325_13890466741__none_search_type1_no_desktop_premium_213&utm_id=ic 36238461 3421137722 6014147325 13890466741 search premium&yclid=4380125758765695878											
		забор с сетчатыми металлическими панелями между КПП 1, КПП 2 и КПП 3, высота 2м, длина 425м	https://centrzaborov.ru/catalog/panelnye-ograzhdenija/?utm_source=yandex&utm_medium=cp&utm_content=v2%7C%7C6014147325%7C%7C13890466741%7C%7C%D0%97%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%80%D1%8B%20%D1%81%D0%B5%D1%82%D1%87%D0%B0%D1%82%D1%8B%D0%B5%20%D0%BF%D0%B0%D0%BD%D0%B5%D0%BB%D0%B8%7C%7C2%7C%7Cpremium%7C%7Cnone%7C%7Csearch%7C%7Cno&utm_term=%D0%97%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%80	м	1 610	0,970	1,00	1,00	1 562	10%	1 406	425	598 000	498 000

№п/п	Наименование объекта	Характеристика	Источник информации	Ед. изм.	Стоимость нового объекта/функционального аналога, руб.	Коэффициент корректировки перехода на вторичный рынок	Коэффициент корректировки на торг	Коэффициент корректировки на различие в технических характеристиках	Затраты на замещение объекта без учета износа, руб. (округленно)	Физический износ	Затраты на замещение объекта оценки с учетом физического износа, руб. с НДС	Кол-во	Затраты на замещение объекта оценки, руб. с НДС	Затраты на замещение объекта оценки, руб. без учета НДС
			%D1%8B%20%D1%81%D0%B5%D1%82%D1%87%D0%B0%D1%82%D1%8B%D0%B5%20%D0%BF%D0%B0%D0%BD%D0%B5%D0%BB%D0%B8&utm_campaign=reg-category-panelnye-ograzhdenija-search-keyword-moscow-centrzaborov-36238461&cm_id=36238461_3421137722_6014147325_13890466741__none_search_type1_no_desktop_premium_213&utm_id=ic 36238461 3421137722 6014147325 13890466741 search premium&yclid=4380125758765695878											
11	Въездная группа Металлическая арка из легких металлических конструкций подобной формы	Ширина – 35 м, высота 7 м	<a href="https://www.trdm.ru/products/opory-specialnye/opory-ramnye-met-p-obraznye/_aview_b2700/">https://www.trdm.ru/products/opory-specialnye/opory-ramnye-met-p-obraznye/_aview_b2700/</a>	шт.	696 420	0,970	1,00	1,00	675 527	10%	607 974	1	608 000	507 000
<b>Итого</b>													<b>40 838 000</b>	<b>34 031 000</b>

Источник: рассчитано и составлено ООО «АБН-Консалт»



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. I, ком. 9 (Ч).

Тел. 8 (499) 322-06-22

## Часть 5 «Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода»

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно итоговой стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Настоящий раздел подготовлен в соответствии с «Рекомендациями по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7). Издание обновленное и расширенное. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2017.

Итоговая величина стоимости объекта оценка рассчитывается посредством согласования значений стоимости, полученных в рамках каждого подхода. Поскольку согласование осуществляется с целью получения более точной оценки, полученный в результате согласования интервал (диапазон) должен быть меньше, чем соответствующий интервал для каждой оценки в отдельности.

Согласование оценок, полученных в рамках двух независимых подходов (методов) осуществляется в соответствии с правилами и формулами, приведенными ниже.

Перед согласованием следует проверить, является ли расхождение между результатами двух оценок несущественным.

**Неопределенность процесса оценки** - общая характеристика качества результата оценки, отражающая факт неоднозначности, размытости полученной величины стоимости оценки, ее приближенный характер.

Источниками и основными факторами неопределенности процесса оценки при реализации сравнительного подхода являются:

**Скидка на торг.** Поскольку вместо цен сделок при выполнении оценки обычно используются цены предложений, к ним применяется скидка на торг. Указанная поправка в большинстве случаев не учитывает конкретные особенности продажи используемого аналога, а основана на средних значениях снижения цен в процессе продажи (торгов).

**Корректировки.** Корректировки, применяемые к аналогам, также как и скидка на торг, определенные на основе экспертного опроса, уже содержат некоторую неопределенность, так же, как и корректировки, рассчитанные по зависимостям, полученным на других рынках и/или в другие периоды. Значения корректировок, которые определяются на основе сопоставления характеристик и цен сходных объектов (например, методом парных продаж), также неизбежно содержат погрешность и поэтому являются источником неопределенности.

**Неполнота описания аналогов.** Все объекты, выставляемые на рынок, имеют свои особенности, которые не могут быть полностью отражены в описании. Зачастую информация об аналоге (физические характеристики, местонахождение) бывает неполной, либо неточной, что может привести к применению не корректных поправок.

**Ограниченность и неоднородность выборки.** Количество аналогов, которое используется для определения среднего (или медианы), в силу статистических закономерностей делает невозможным точное определение параметров распределения случайной величины. В виду присутствия неучитываемых параметров, влияющих на условия продажи, интересы сторон и т.п. даже идентичные объекты (по своим характеристикам, местоположению и т.п.) могут различаться по ценам предложений и ценам сделок, (т. е. фактически иметь значимые, но не описанные в источниках информации об объектах, отличия по тем или иным признакам).

Факторы неопределенности, описанные в сравнительном подходе, имеют место быть и в доходном подходе, когда идет речь о выборе аналогов по сдаче в аренду объектов, аналогичных объекту оценки. Кроме этого существуют факторы, характерные только для доходного подхода:

**Операционные затраты.** Данные затраты зависят от многих факторов (объем и цены коммунальных услуг, заработная плата обслуживающего персонала и т. п.). Эти затраты могут различаться в каждом конкретном случае, и оценщик вынужден использовать усредненные данные.

**Коэффициент загрузки.** Достаточно часто отсутствуют точные сведения о величине загрузки, характерной для эксплуатации объектов данного типа. Поэтому обычно Оценщик вынужден пользоваться усредненными характеристиками, заимствованными из литературных источников.

**Текущая доходность.** Отсутствуют точные сведения о величине текущей доходности, характерной для объектов данного типа в данном районе. Оценщик вынужден пользоваться усредненными характеристиками, рассчитанными методом рыночной экстракции на основании статистических данных.

**Прогноз арендных ставок.** Из-за отсутствия надежных сведений об ожиданиях рынка относительно темпов роста арендных ставок и цен продажи в будущем, характерных для объектов данного типа в данном районе, Оценщик вынужден формировать свои субъективные предположения или пользоваться усредненными характеристиками, заимствованными из литературных источников.

Источниками и основными факторами неопределенности процесса оценки при реализации сравнительного подхода являются:

**Затраты на строительство.** Расчет через укрупненные показатели, которые характеризуют усредненные затраты, не отражает индивидуальных особенностей конкретного проекта. Поэтому метод не может точно учесть требуемые затраты на строительство данного конкретного объекта. Выбранный в справочнике аналог не полностью соответствует объекту оценки. Имеющиеся отличия приводят к тому, что затраты на строительство объекта оценки несколько отличаются от затрат, рассчитанных на основе выбранного проекта.

**Цены на материалы.** Цены на покупные изделия, материалы и ресурсы постоянно меняются. Опыт показывает, что заложенные в аналог затраты и фактически затраченные средства могут существенно отличаться. Поэтому не представляется возможным указать точные цены на дату оценки, что также является источником неопределенности.

**Величина износа.** Наибольший вклад в погрешность результата оценки вносит расчет потери рыночной стоимости, вследствие физического изнашивания оцениваемой недвижимости. В настоящее время практически отсутствуют исследования, позволяющие функционально связать накопленный физический износ с потерей потребительских качеств и соответственно с потерей стоимости. Еще более высокая неопределенность характерна для объектов с выраженными внешним и функциональным устареванием.

Количественный анализ неопределенности должен включать установление ее численных характеристик, выраженных в виде интервала неопределенности.

**Интервал неопределенности (интервал уверенности)** – численная характеристика результата оценки, выраженная в виде границ интервала (диапазона) значений стоимости, относительно которого оценщик может утверждать с высокой степенью уверенности, что стоимость находится внутри этого интервала.

**Полуширина интервала неопределенности** – мера уровня неопределенности, равная разности между верхней и нижней границей интервала неопределенности, деленная на 2.

В таблицах ниже представлены значения полуширины интервала неопределенности в зависимости от развитости рынка, к которому относится оцениваемый объект, и реализованного для расчета его стоимости подхода.

В качестве активного рассматривается рынок, характеризующийся большим объемом совершаемых операций (сделок), высокой конкуренцией и маленьким разрывом между ценами предложения и покупки. Примером активного рынка может служить рынок стандартных квартир в спальнях районах большого города, торговых помещений

на улицах с большим трафиком, офисных помещений в деловых центрах и производственно-складских помещений в промышленных районах городов.

Неактивный (малоактивный, неразвитый) рынок – вялый, застойный, характеризующийся низким объемом совершаемых операций, малым количеством предложений и низким спросом, вследствие чего отсутствует реальная конкуренция. Характерен для дорогостоящих объектов недвижимости и имущественных комплексов, а также объектов недвижимости в отдаленных и депрессивных районах.

Все указанные в таблицах значения приведены в процентах от расчетной величины рыночной стоимости.

Табл. 68. Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода на активном рынке

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Сравнительный подход		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Производственно-складская и сходные типы объектов</b>			
Универсальные производственно-складские объекты	15,5	13,7	17,0
Специализированные высококлассные складские объекты	17,0	15,2	18,8
Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,5	15,7	18,9
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	18,0	16,5	19,5
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,5	15,6	18,9
<b>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов</b>			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,0	11,2	12,8
Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,5	11,7	13,3
Высококлассная торговая недвижимость	12,5	11,6	13,4
Недвижимость, предназначенная для ведения определённого вида бизнеса	16,5	15,5	17,5
<b>Земельные участки</b>			
Земельные участки под индустриальную застройку	13,5	12,7	14,3
Земельные участки под офисно-торговую застройку	12,5	11,7	13,3
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,5	14,5	16,5
Земельные участки под МЖС	13,0	12,2	13,8
Земельные участки под ИЖС	10,5	9,9	11,1
Земельные участки под объекты рекреации	17,0	16,0	18,0
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	14,5	13,6	15,4
<b>Жилая недвижимость</b>			
Квартиры	5,5	5,0	6,0
Жилые дома и коттеджи	8,5	8,0	9,0

Источник информации: «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7). Издание обновленное и расширенное» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2017

Табл. 69. Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода на неактивном рынке

Неопределенность оценки рыночной стоимости на неактивном рынке	Сравнительный подход		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Производственно-складская и сходные типы объектов</b>			
Универсальные производственно-складские объекты	21,5	20,1	23,1
Специализированные высококлассные складские объекты	22,5	20,8	23,9
Объекты, предназначенные для пищевого производства	23,0	21,5	24,5

Неопределенность оценки рыночной стоимости на неактивном рынке	Сравнительный подход		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	24,5	22,8	25,8
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	22,5	21,0	24,3
<b>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов</b>			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	19,5	18,4	20,6
Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	20,5	19,4	21,6
Высококласная торговая недвижимость	20,5	19,5	21,5
Недвижимость, предназначенная для ведения определённого вида бизнеса	23,0	21,6	24,4
<b>Земельные участки</b>			
Земельные участки под индустриальную застройку	20,0	19,0	21,0
Земельные участки под офисно-торговую застройку	19,0	18,1	19,9
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,0	21,7	24,3
Земельные участки под МЖС	19,0	17,9	20,1
Земельные участки под ИЖС	16,5	15,6	17,4
Земельные участки под объекты рекреации	24,0	22,6	25,4
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	21,5	20,4	22,6
<b>Жилая недвижимость</b>			
Квартиры	11,0	10,0	12,0
Жилые дома и коттеджи	14,5	13,0	16,0

Источник информации: «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7). Издание обновленное и расширенное» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2017

Табл. 70. Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках доходного подхода на активном рынке

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Доходный подход		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Производственно-складская и сходные типы объектов</b>			
Универсальные производственно-складские объекты	18,5	17,3	20,0
Специализированные высококласные складские объекты	19,5	18,1	21,1
Объекты, предназначенные для пищевого производства	20,0	18,6	21,4
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0	20,5	23,5
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	19,5	17,8	20,7
<b>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов</b>			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5	15,6	17,4
Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	16,5	15,6	17,4
Высококласная торговая недвижимость	16,5	15,5	17,5
Недвижимость, предназначенная для ведения определённого вида бизнеса	20,0	18,7	21,3
<b>Земельные участки</b>			
Земельные участки под индустриальную застройку	19,0	18,0	20,0
Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,0	16,0	18,0
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,0	18,7	21,3
Земельные участки под МЖС	17,5	16,3	18,7
Земельные участки под ИЖС	16,0	14,9	17,1

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Доходный подход		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под объекты рекреации	21,0	19,7	22,3
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,5	18,4	20,6
<b>Жилая недвижимость</b>			
Квартиры	13,0	11,0	15,0
Жилые дома и коттеджи	16,0	14,0	18,0

Источник информации: «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7). Издание обновленное и расширенное» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2017

Табл. 71. Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках доходного подхода на неактивном рынке

Неопределенность оценки рыночной стоимости на неактивном рынке	Доходный подход		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Производственно-складская и сходные типы объектов</b>			
Универсальные производственно-складские объекты	25,0	23,6	26,4
Специализированные высококлассные складские объекты	25,5	23,9	27,3
Объекты, предназначенные для пищевого производства	26,0	24,5	27,5
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	27,5	25,6	29,0
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	25,0	23,4	26,7
<b>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов</b>			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	22,5	21,3	23,7
Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	23,5	22,0	25,0
Высококлассная торговая недвижимость	22,5	21,3	23,7
Недвижимость, предназначенная для ведения определённого вида бизнеса	25,5	24,1	26,9
<b>Земельные участки</b>			
Земельные участки под индустриальную застройку	24,5	23,2	25,8
Земельные участки под офисно-торговую застройку	23,0	21,8	24,2
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	26,0	24,4	27,6
Земельные участки под МЖС	23,0	21,5	24,5
Земельные участки под ИЖС	20,5	19,2	21,8
Земельные участки под объекты рекреации	26,5	24,9	28,1
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	25,0	23,7	26,3
<b>Жилая недвижимость</b>			
Квартиры	16,5	14,0	19,0
Жилые дома и коттеджи	20,0	18,0	22,0

Источник информации: «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7). Издание обновленное и расширенное» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2017

Табл. 72. Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках затратного подхода на активном рынке

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Затратный подход		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Производственно-складская и сходные типы объектов</b>			
Универсальные производственно-складские объекты	18,5	16,9	19,8
Специализированные высококлассные складские объекты	18,5	17,0	19,9
Объекты, предназначенные для пищевого производства	19,5	18,1	20,9
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,5	19,9	23,1
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	20,0	18,5	21,6
<b>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов</b>			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	20,0	18,7	21,3
Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	20,5	18,9	22,1
Высококлассная торговая недвижимость	20,5	19,1	21,9
Недвижимость, предназначенная для ведения определённого вида бизнеса	22,5	20,8	24,2
<b>Жилая недвижимость</b>			
Жилые дома и коттеджи	15,0	13,0	17,0

Источник информации: «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7). Издание обновленное и расширенное» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2017

Табл. 73. Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках затратного подхода на неактивном рынке

Неопределенность оценки рыночной стоимости на неактивном рынке	Затратный подход		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Производственно-складская и сходные типы объектов</b>			
Универсальные производственно-складские объекты	24,0	22,3	25,7
Специализированные высококлассные складские объекты	24,0	22,4	25,6
Объекты, предназначенные для пищевого производства	24,0	22,5	25,5
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	26,5	24,7	28,3
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	24,0	22,3	25,7
<b>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов</b>			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	23,0	21,5	24,7
Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	22,0	20,3	23,7
Высококлассная торговая недвижимость	23,5	22,0	25,3
Недвижимость, предназначенная для ведения определённого вида бизнеса	25,5	23,5	27,5
<b>Жилая недвижимость</b>			
Жилые дома и коттеджи	18,5	17,0	20,0

Источник информации: «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7). Издание обновленное и расширенное» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2017

В соответствии с приведенной выше информацией для каждого из применяемых при проведении расчетов подходов определяется значение полуширины интервала неопределенности в зависимости от развитости/неразвитости рынка и назначения объекта:



Табл. 74. Анализ результатов для оцениваемого имущественного комплекса, полученных в рамках каждого из подходов

Параметр	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Результат расчета, руб.	Не применялся	1 776 766 000	1 285 238 000
Развитость рынка	Активный		
Назначение оцениваемого объекта	Универсальные производственно-складские объекты		
Значения полуширины интервала неопределенности, ± %		15,5	18,5
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	-	1 501 367 270	1 047 468 970
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	-	2 052 164 730	1 523 007 030
Существенность отличий	Отличия несущественны: интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, пересекаются		

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «АБН-Консалт»

Определив значения границ диапазонов для каждого из применяемых подходов, необходимо произвести анализ существенности/несущественности расхождения между результатами полученными в рамках применения каждого из подходов.

Расхождение между двумя оценками признается **несущественным**, так как интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, пересекаются, как следствие, для определения величины итоговой рыночной стоимости объекта оценки необходимо произвести согласование результатов.

**Расчетные формулы для определения величины интервала для согласованной оценки.**

1.  $a (a_{min}; a_{max})$  – оценка, полученная в рамках первого подхода (метода), и интервал неопределенности, ассоциируемый с первым подходом.

2.  $\Delta a = (a_{max} - a_{min})/2$  – полуширина интервала неопределенности для первой оценки.

3.  $b (b_{min}; b_{max})$  – оценка, полученная в рамках второго подхода (метода), и интервал неопределенности, ассоциируемый со вторым подходом.

4.  $\Delta b = (b_{max} - b_{min})/2$  – полуширина интервала неопределенности для второй оценки.

5.  $c (c_{min}; c_{max})$  – оценка, полученная в результате согласования двух оценок, и интервал неопределенности, ассоциируемый с согласованной оценкой.

6.  $\Delta c = (c_{max} - c_{min})/2$  – полуширина интервала неопределенности для согласованной оценки.

В соответствии с общепринятыми правилами согласованная оценка рассчитывается по формуле:

$$c = k_a \times a + k_b \times b$$

где:

$k_a, k_b$  – весовые коэффициенты, удовлетворяющие условию  $k_a + k_b = 1$

Используя правила согласования независимых неравноточных измерений, можно показать, что наименьшее значение интервала неопределенности для согласованной оценки будет, если в качестве весовых коэффициентов принять:

$$k_a = \frac{\Delta b^2}{\Delta a^2 + \Delta b^2};$$

$$k_b = \frac{\Delta a^2}{\Delta a^2 + \Delta b^2}$$

В этом случае полуширина интервала, ассоциированного с согласованной оценкой, рассчитывается по формуле:

$$\Delta c = \Delta a \times \sqrt{k_a} \text{ или } \Delta c = \Delta b \times \sqrt{k_b}$$

Используя величину согласованной оценки и значение полуширины интервала неопределенности, рассчитанные по формулам, указанным выше, рассчитываются границы интервала (диапазона) стоимости:

$$c_{min} = c - \Delta c; c_{max} = c + \Delta c$$

Если требуется согласовать три или более оценок, согласование можно провести последовательно. Сначала согласовывают две оценки. Результатом согласования является оценка и интервал неопределенности для согласованной оценки. Далее осуществляется согласование согласованной на первом этапе оценки с учетом полученного интервала, и третьей оценки, заданной своим значением и своим интервалом, полученными в рамках реализации третьего подхода (метода). Аналогичным способом может быть осуществлено согласование с четвертой и последующими оценками. При этом следует обратить внимание, что при включении в процесс согласования новой оценки интервал неопределенности должен уменьшаться.

Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, так как данный подход отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки.

Оценка, полученная в рамках данного подхода, на взгляд Оценщика, является репрезентативной и в достаточной степени соответствует понятию обоснованной рыночной стоимости, поскольку опирается на сравнительный анализ существующих на момент оценки цен на рынке по сопоставимым объектам недвижимости

В то же время, Оценщик полагает, что сравнительный подход, когда стоимость продажи 1 кв. метра коммерческой недвижимости может иметь разнонаправленную динамику, вызывает сложность в объяснении и выявлении зависимости рыночных цен предложения на объекты от основных факторов, влияющих на стоимость, что в свою очередь, может привести к недооценке объекта коммерческой недвижимости с точки зрения его владения в долгосрочной перспективе и возможностью генерировать доход в будущем. В связи с этим, в процессе оценки, Оценщиком также был применен доходный подход.

Доходный подход ориентирует на учет перспектив будущего использования доходного объекта, что является достоинством данного подхода. По расчетам доходным подходом, возможно, спрогнозировать и рассчитать стоимость с учетом будущих доходов. Оценка по доходности показывает ту цену, выше которой потенциальный инвестор не захочет платить по сравнению с другой недвижимостью, приносящей аналогичный доход.

По завершении Оценщиком была получена итоговая стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода, несколько отличающаяся от результатов сравнительного подхода. По мнению Оценщика, данная ситуация является объективной с точки зрения отражения экономического смысла и методологических отличий доходного и сравнительного подхода. Так же различия сопряжены с тем, что для сегмента коммерческой недвижимости на отдельно взятом локальном рынке существует индивидуальное распределение сил среди факторов, влияющих на стоимость того или иного доходного объекта. Для коммерческой недвижимости, рынок продажи и аренды идет практически синхронно, но наблюдается незначительная асимметрия.

Примером такой асимметрии служит ситуация когда потенциальные покупатели не располагают должным объемом денежных средств, для того чтобы приобретать объекты недвижимости, а собственники заинтересованы в ее продаже. В нашем случае спрос значительно меньше предложения и для того, чтобы хоть как-то покрыть расходы, связанные с содержанием недвижимости на время ее экспозиции на рынке, собственники массово сдают ее в аренду по цене, позволяющей получить хоть какой-то доход и тем самым «обваливая» рынок аренды.

Именно в таких обстоятельствах, проводя расчеты доходным и сравнительным подходом, оценщик отчетливо видит разницу между рынком аренды и рынком продажи коммерческой недвижимости. В свою очередь эта разница в числовом выражении заключается в разрыве между результатами подходов.

Рыночная стоимость объекта недвижимости определится, как взвешенная, полученная каждым из подходов, и составит на дату оценки:

Табл. 75. Расчет итоговой рыночной стоимости недвижимого имущества

Показатель	Значение	Вес подхода ( $K_a, K_b$ )
Результаты доходного подхода, руб. с учетом НДС	1 285 238 000	0,573
Результаты сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	1 776 766 000	0,427
Итоговая рыночная стоимость имущественного комплекса, руб. с учетом НДС	1 495 120 000	
Итоговая рыночная стоимость ЗУ, руб. НДС не облагается	436 320 000	
Итоговая рыночная стоимость зданий и сооружений (без учета прав на ЗУ), руб. с учетом НДС	1 058 800 000	
Итоговая рыночная стоимость объекта незавершенного строительства, руб. с учетом НДС	300 478 000*	
<b>Итоговая рыночная стоимость единого объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>1 795 598 000**</b>	
Нижняя граница диапазона согласованной стоимости, руб. с учетом НДС	1 616 038 000	
Верхняя граница диапазона согласованной стоимости, руб. с учетом НДС	1 975 158 000	

Источник информации: рассчитано ООО «АБН-Консалт»

\*Для расчета оцениваемого объекта незавершенного строительства Оценщиком применялся только затратный подход. Доходный и сравнительный подходы не применялись, поэтому согласование результатов не требуется.

\*\*При расчете имущественного комплекса не учитывался объект незавершенного строительства, итоговая рыночная стоимость объекта оценки представляет собой сумму рыночной стоимости имущественного комплекса и рыночной стоимости объекта незавершенного строительства.

Для удобства использования итогового результата была выделена стоимость улучшений земельного участка в составе объекта оценки пропорционально их площади (разбивка носит укрупненный условный характер):

Табл. 102. Расчет рыночной стоимости нежилых зданий и сооружений, входящих в состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Площадь, кв. м	Доля	Рыночная стоимость зданий и сооружений, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	Котельная	90,0	0,0012765	1 006 419 000	1 285 000	1 071 000
2	Здание ЗА корпуса №3 в осях 1-16	68 567,9	0,9725033		978 746 000	815 622 000
3	Административно-бытовой корпус №1	250,6	0,0035543		3 577 000	2 981 000
4	Административно-бытовой корпус №2	1 225,3	0,0173785		17 490 000	14 575 000
5	Насосная станция пожаротушения	116,2	0,0016481		1 658 000	1 382 000
6	Водозаборный узел	154,0	0,0021842		2 198 000	1 832 000
7	Топлиохранилище наземное	102,60	0,0014552		1 465 000	1 221 000
<b>Итого</b>		<b>70 506,60</b>	<b>1,000000</b>	<b>1 006 419 000</b>	<b>1 006 419 000</b>	<b>838 684 000</b>

Источник информации: рассчитано ООО «АБН-Консалт»

Табл. 102. Итоговый расчет рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Количество	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	Земельный участок общей площадью 534 052 кв. м, кадастровый номер 50:09:0060126:805	1	436 320 000*	
2	Котельная общей площадью 90,0 кв. м, кадастровый номер 50:09:0060126:914	1	1 285 000	1 071 000
3	1-этажное здание ЗА корпуса №3 в осях 1-16 общей площадью 68 567,9 кв. м, кадастровый номер 50:09:0060126:921,	1	978 746 000	815 622 000
4	2-этажный административно-бытовой корпус №1 общей площадью 250,6 кв. м, кадастровый номер 50:09:0060126:994	1	3 577 000	2 981 000

№ п/п	Наименование объекта	Количество	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
5	2-этажный административно-бытовой корпус №2 общей площадью 1 225,3 кв. м, кадастровый номер 50:09:0060126:989	1	17 490 000	14 575 000
6	1-этажная насосная станция пожаротушения общей площадью 116,2 кв. м, кадастровый номер 50:09:0060126:930	1	1 658 000	1 382 000
7	1-этажный водозаборный узел общей площадью 154,0 кв. м, кадастровый номер 50:09:0060126:943	1	2 198 000	1 832 000
8	Водопровод хозяйственной (В1), протяженность - 1653, кадастровый номер 50:09:0060126:944	1	3 899 000	3 249 000
9	Топливохранилище наземное, общей площадью 102,6 кв. м, кадастровый номер 50:09:0060126:929	1	1 465 000	1 221 000
10	Объект незавершенного строительства - нежилое здание 4а, состоящее из сэндвич-панелей, площадь застройки 30 906 кв. м	1	300 478 000	250 399 000
11	Скважина №1/ГВК-46248781, глубина 190 м, кадастровый номер 50:09:0060126:932	1	3 790 000	3 158 000
12	Скважина №2/ГВК-46248793, глубина 193,2 м, кадастровый номер 50:09:0060126:931	1	3 854 000	3 212 000
13	Генератор, серийный номер 25761, модель WS710-DM	1	3 994 000	3 328 000
14	Генератор, серийный номер 25831, модель WS710-DM	1	3 994 000	3 328 000
15	Фонарь освещения, высота 7м с 1 светильником	9	107 000	89 000
16	Мачты освещения, высота 20 м	27	2 373 000	1 978 000
17	Некапитальные строения из сэндвич-панелей (КПП), длина 5,40 м, ширина 3,40 м	4	261 000	218 000
18	Трансформаторная подстанция (состоящая из 2 КТПБ по 1250 кВА каждый)	1	904 000	753 000
19	Некапитальное строение из легких металлических конструкций (офис продаж)	1	112 000	93 000
20	Некапитальные модульные строения	3	23 963 000	19 969 000
21	Забор вокруг территории	2	3 775 000	3 146 000
22	Забор на территории	2	747 000	622 000
23	Въездная группа Металлическая арка из легких металлических конструкций п-образной формы	1	608 000	507 000
<b>Итого</b>			<b>1 795 598 000</b>	<b>1 569 053 000</b>

Источник информации: рассчитано ООО «АБН-Консалт»

Таким образом, в соответствии с проведенным обобщением полученных результатов расчетов была рассчитана рыночная стоимость единого объекта оценки, которая с учетом округлений и допущений на дату оценки составляет:

**1 795 598 000 (Один миллиард семьсот девяносто пять миллионов пятьсот девяносто восемь тысяч) рублей с учетом НДС**

**1 569 053 000 (Один миллиард пятьсот шестьдесят девять миллионов пятьдесят три тысячи) рублей без учета НДС**

Согласно статье Члена Американского Института Оценки Юджин Пасимовски<sup>19</sup> разброс цен составляет от 10% до 30%. Для данного отчета Оценщик принимает среднее значение диапазона в размере 20%, соответственно, значение полуширины неопределенности составляет  $\pm 10\%$ .

При этом рекомендуемый интервал рыночной стоимости составляет от 1 616 038 000 до 1 975 158 000 рублей с учетом НДС.

<sup>19</sup> Источник информации: <http://www.appraiser.ru/Modules/Discuss/image.aspx?a=3285>

## Часть 6 «Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки»

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная по состоянию на «22» июля 2019 года с необходимыми допущениями и ограничениями составляет:

**1 795 598 000 (Один миллиард семьсот девяносто пять миллионов пятьсот девяносто восемь тысяч) рублей с учетом НДС**

**1 569 053 000 (Один миллиард пятьсот шестьдесят девять миллионов пятьдесят три тысячи) рублей без учета НДС**

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Количество	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	Земельный участок общей площадью 534 052 кв. м, кадастровый номер 50:09:0060126:805	1	436 320 000*	
2	Котельная общей площадью 90,0 кв. м, кадастровый номер 50:09:0060126:914	1	1 285 000	1 071 000
3	1-этажное здание 3А корпуса №3 в осях 1-16 общей площадью 68 567,9 кв. м, кадастровый номер 50:09:0060126:921,	1	978 746 000	815 622 000
4	2-этажный административно-бытовой корпус №1 общей площадью 250,6 кв. м, кадастровый номер 50:09:0060126:994	1	3 577 000	2 981 000
5	2-этажный административно-бытовой корпус №2 общей площадью 1 225,3 кв. м, кадастровый номер 50:09:0060126:989	1	17 490 000	14 575 000
6	1-этажная насосная станция пожаротушения общей площадью 116,2 кв. м, кадастровый номер 50:09:0060126:930	1	1 658 000	1 382 000
7	1-этажный водозаборный узел общей площадью 154,0 кв. м, кадастровый номер 50:09:0060126:943	1	2 198 000	1 832 000
8	Водопровод хозяйственной (В1), протяженность - 1653, кадастровый номер 50:09:0060126:944	1	3 899 000	3 249 000
9	Топливохранилище наземное, общей площадью 102,6 кв. м, кадастровый номер 50:09:0060126:929	1	1 465 000	1 221 000
10	Объект незавершенного строительства - нежилое здание 4а, состоящее из сэндвич панелей, площадь застройки 30 906 кв. м	1	300 478 000	250 399 000
11	Скважина №1/ГВК-46248781, глубина 190 м, кадастровый номер 50:09:0060126:932	1	3 790 000	3 158 000
12	Скважина №2/ГВК-46248793, глубина 193,2 м, кадастровый номер 50:09:0060126:931	1	3 854 000	3 212 000
13	Генератор, серийный номер 25761, модель WS710-DM	1	3 994 000	3 328 000
14	Генератор, серийный номер 25831, модель WS710-DM	1	3 994 000	3 328 000
15	Фонарь освещения, высота 7м с 1 светильником	9	107 000	89 000
16	Мачты освещения, высота 20 м	27	2 373 000	1 978 000
17	Некапитальные строения из сэндвич-панелей (КПП), длина 5,40 м, ширина 3,40 м	4	261 000	218 000

№ п/п	Наименование объекта	Количество	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
18	Трансформаторная подстанция (состоящая из 2 КТПБ по 1250 кВА каждый)	1	904 000	753 000
19	Некапитальное строение из легких металлических конструкций (офис продаж)	1	112 000	93 000
20	Некапитальные модульные строения	3	23 963 000	19 969 000
21	Забор вокруг территории	2	3 775 000	3 146 000
22	Забор на территории	2	747 000	622 000
23	Въездная группа Металлическая арка из легких металлических конструкций п-образной формы	1	608 000	507 000

*\*Операции по реализации земельных участков (долей в них) не являются предметом налогообложения (статья 146 НК РФ)*

Генеральный директор  
ООО «АБН-Консалт»

Оценщик



Бобырев М.Ю.

Поляков А.В.



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. I, ком. 9 (Ч).

Тел. 8 (499) 322-06-22

**Часть 7 «Перечень используемых материалов»**

1. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2).
4. Федеральный стандарт оценки «Требование к отчету об оценке» (ФСО № 3).
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7).
6. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – СПб: СПбГТУ, 1997.
7. В.С. Болдырев, А.Е. Федоров - Введение в теорию оценки недвижимости, М., 1998 г.
8. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под редакцией проф. В.М. Рутгайзера, Москва, Дело, 1998 г.
9. Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети «Интернет»
10. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "КО-ИНВЕСТ"
11. Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости. Учебно-практическое пособие для оценщиков. – Запорожье: «Полиграф», 2003. – 220 с.
12. Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. – М.: Радио и связь, 1993
13. Оценка недвижимости и бизнеса / Федотова М.А., Уткин Э.А. – М. 2002 г.
14. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Перевод с англ. -М.: Дело, 1995
15. С.В. Грибовский «Оценка доходной недвижимости», С.-П., 2001.

## Приложение № 1

# Документы оценщика



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. I, ком. 9 (Ч).

Тел. 8 (499) 322-06-22



Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

 Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая межрегиональная  
ассоциация специалистов-оценщиков»  
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном  
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**12 декабря 2007 года**  
дата включения в реестр

**1176**  
№ согласно реестру

## Поляков Алексей Вячеславович

паспорт 3804 253252, выдан Отделом милиции № 7 УВД  
г. Курска 25.03.2005 г., код подразделения 463-007,  
зарегистрирован: г. Курск, ул. Парковая, д. 1 а, кв. 9

**является членом**  
**Некоммерческого партнерства**  
**«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»**

Генеральный директор  
НП «СМАОс»

**Н.Н.Бабичева**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Курск

**Государственное образовательное учреждение  
высшего профессионального образования  
"Курский государственный  
технический университет"**


**ДИПЛОМ**  
С ОТЛИЧИЕМ  
ВСА 0358475

*Решением*  
Государственной аттестационной комиссии

от 14 июня 2005 года


**Полякову**  
**Алексею Вячеславовичу**

ПРИСУЖДЕНА  
КВАЛИФИКАЦИЯ  
**ИНЖЕНЕР**  
по специальности  
**"Экспертиза в управлении недвижимостью"**



Ректор  
*Solov'yev*

---



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ  
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ  
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер **ЭН-24** 30 июня 2005 года



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000145-1

« 19 » сентября 20 17 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Полякову Алексею Вячеславовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 19 » сентября 20 17 г. № 9

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 19 » сентября 20 20 г.

АО «Оценки», Москва, 2017 г., № 1. Лицензия М 09-05-013-04-СР. ТЭМ 791. Тел. (495) 799-41-42, info@ocenki.ru

**ПОЛИС N 190005-035-000042  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

**Страхователь:** Поляков Алексей Вячеславович  
Адрес: г. Москва, ул. Полбина, д.42, кв.210  
Паспорт РФ 38 14 959321  
Выдан: 05.06.2014 г. ОУФМС России по Курской обл. в САО гор. Курска

**Диплом о профессиональной переподготовке** ПП № 880082  
Дата выдачи: 20 июня 2007 г.  
Выдана (кем): Государственным университетом управления

**Объектом страхования** по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

**Страховым случаем** по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.



**Выгодоприобретатели:** заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
10 000 000,00	8 550,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 190005-035-000042 от 28.02.2019 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01.03.2019 г. по 29.02.2020 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:  
Договор N 190005-035-000042 от 28.02.2019 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
С условиями страхования ознакомлен и согласен.	Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков
	Ф.И.О. Миронова Ольга Александровна
/А.В.Поляков/	Доверенность № 02-15/100/18-с от 20.12.2018 г.
	Телефон: 737-03-30, доб.108
	
	/О.А.Миронова/
	М.П.
	Полис оформил: Блинова О.И.

Дата выдачи полиса: 28.02.2019 г.

**ПОЛИС N 190005-035-000027**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,**  
**ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

**Страхователь: ООО «АБН-Консалт»**  
127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, дом 16, стр. 2, этаж 2, пом. I, ком. 9 (Ч), 27, 28, 29, 30, 31, 32, 36, 35 (Ч)  
ИНН 7707310352  
р/с 40701810801300001331 в АО «АЛЬФА-БАНК»  
Адрес банка: г. Москва, ул. Пятницкая, дом 40, стр. 1  
к/с 30101810200000000593  
БИК 044525593, ОКВЭД 66.21, ОКПО 59094367

**Объектом страхования** по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

**Страховым случаем** по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

**Выгодоприобретатели:** заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
501 000 000,00	142 500,00

Лимит ответственности Страховщика по одному страховому случаю по настоящему Полису не устанавливается.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 190005-035-000027 от 13 февраля 2019 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 13 февраля 2019 г. по 12 августа 2020 г.

**Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:**  
Договор N 190005-035-000027 от 13 февраля 2019 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

<p><b>СТРАХОВЩИК:</b> ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p>Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p> <p align="center"></p> <p align="center">М.П. /Г.Р.Юрьева/</p> <p>Договор оформила: Блинова О.И.</p>	<p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> ООО «АБН-Консалт»</p> <p>Генеральный директор</p> <p align="center"></p> <p align="center">М.П. /М.Ю.Бобырев/</p>
--	---

Дата выдачи полиса: 13.02.2019 г.

115035, Москва, Садовническая наб., 23 | +7 495 737 0330 | energy@mnsk-garant.ru | www.energogarant.ru

## Приложение № 2

# Предоставленные документы



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. I, ком. 9 (Ч).

Тел. 8 (499) 322-06-22

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 01.07.2019 г., поступившего на рассмотрение 01.07.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>    </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u>
Всего разделов: <u>    </u>	
Всего листов выписки: <u>    </u>	
<b>02.07.2019 № 50/009/001/2019-6708</b>	
Кадастровый номер:	<b>50:09:0060126:805</b>
Номер кадастрового квартала:	50:09:0060126
Дата присвоения кадастрового номера:	04.12.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский муниципальный район, с/п Пешковское, в районе д. Радумля, территория "Оптово-распределительный центр "Радумля", уч 1
Площадь:	534052 +/- 256кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	689973821.92
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:09:0060126:989, 50:09:0060126:994, 50:09:0060126:943, 50:09:0060126:932, 50:09:0060126:930, 50:09:0060126:944, 50:09:0060126:929, 50:09:0060126:914, 50:09:0060126:921, 50:09:0060126:931
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, трансформационных логистических центров, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Неляпина Татьяна Андреевна
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР <small>(полное наименование должности)</small>	 <small>(подпись)</small>
	Макухин В. С. <small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. 1, ком. 9 (Ч).

Тел. 8 (499) 322-06-22



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего разделов:
<b>02.07.2019 № 50/009/001/2019-6708</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:09:0060126:805</b>	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Ямато", ИНН: 7704794793, ОГРН: 1117746898609, почтовый адрес: г.Москва, пер.Коробейников, д.1/2, стр.5
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-50/009-50/009/006/2015-9182/1 от 28.12.2015
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.	4.1.1.	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	06.07.2018
		номер государственной регистрации:	50:09:0060126:805-50/009/2018-2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 22.10.2015 по 01.05.2022
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Акционерное общество "АВТОВАЗБАНК", ИНН: 6320006108, ОГРН: 1026300002200
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 01.09.2015 №Н-1/0220-15-2-0/0269-15-2-0/0398-15-2-0; Договор об уступке прав (требований) от 03.05.2018 №0178-18-6У-0		
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Макухин В. С.	
(полное наименование должности)		(подпись)	

М.П.



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. I, ком. 9 (Ч).

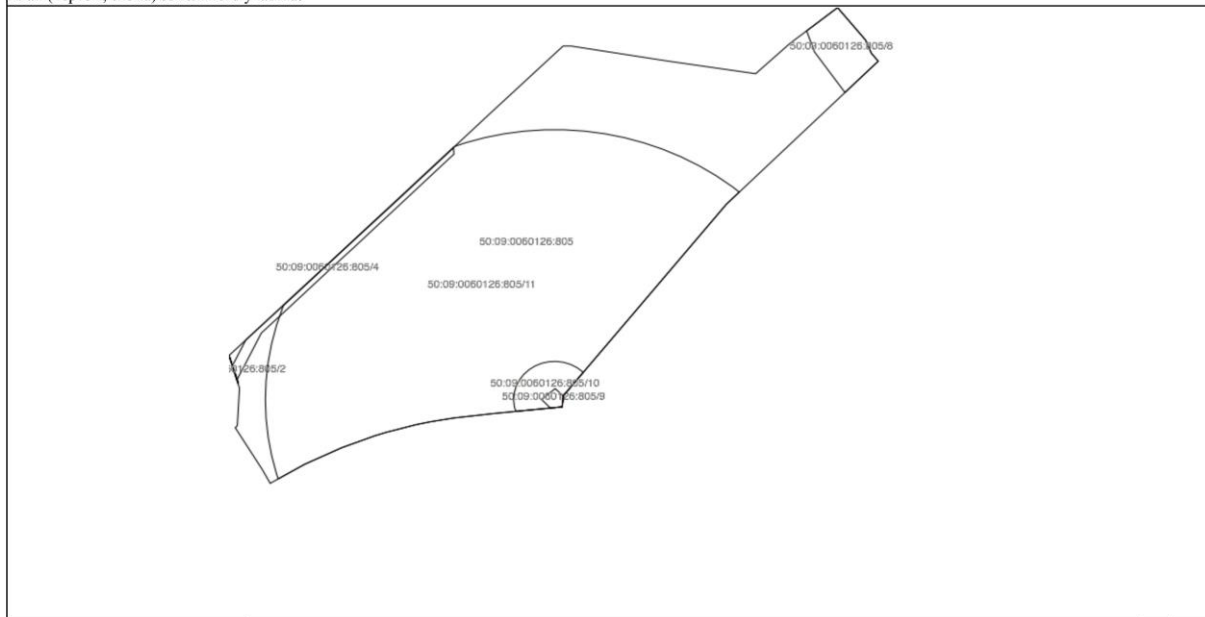
Тел. 8 (499) 322-06-22

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

## Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов: _____
02.07.2019 № 50/009/001/2019-6708		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:09:0060126:805	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:		
------------	-----------------------	--	--

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Макухин В. С.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 01.07.2019 г., поступившего на рассмотрение 01.07.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
<b>02.07.2019 № 50/009/001/2019-6713</b>	
Кадастровый номер:	<b>50:09:0060126:914</b>
Номер кадастрового квартала:	50:09:0060126
Дата присвоения кадастрового номера:	05.09.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский муниципальный район, сельское поселение Пешковское, в районе д Радумля, территория "Оптово-распределительный центр "Радумля", строение 7
Площадь, м²:	90.0
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Котельная
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2016
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1734828.30
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:09:0060126:805
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Неляпина Татьяна Андреевна

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Макухин В. С.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. 1, ком. 9 (Ч).

Тел. 8 (499) 322-06-22

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

**Сведения о зарегистрированных правах**

<b>Здание</b>	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
<b>02.07.2019 № 50/009/001/2019-6713</b>	
Кадастровый номер:	<b>50:09:0060126:914</b>
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Ямато", ИНН: 7704794793, ОГРН: 1117746898609, почтовый адрес: г.Москва, пер.Коробейников, д.1/2, стр.5
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:09:0060126:914-50/009/2017-1 от 14.09.2017
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>	
4. 4.1.1.	вид: Ипотека
	дата государственной регистрации: 14.09.2017
	номер государственной регистрации: 50:09:0060126:914-50/009/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 22.10.2015 по 01.05.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество "Промсвязьбанк", ИНН: 7744000912, ОГРН: 1027739019142
	основание государственной регистрации: Договор об ипотеке от 01.09.2015 №Н-1/0220-15-2-0/0269-15-2-0/0398-15-2-0
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР <small>(полное наименование должности)</small>	Макухин В. С. <small>(подпись)</small>
	М.П. <small>(инициалы, фамилия)</small>



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. 1, ком. 9 (Ч).

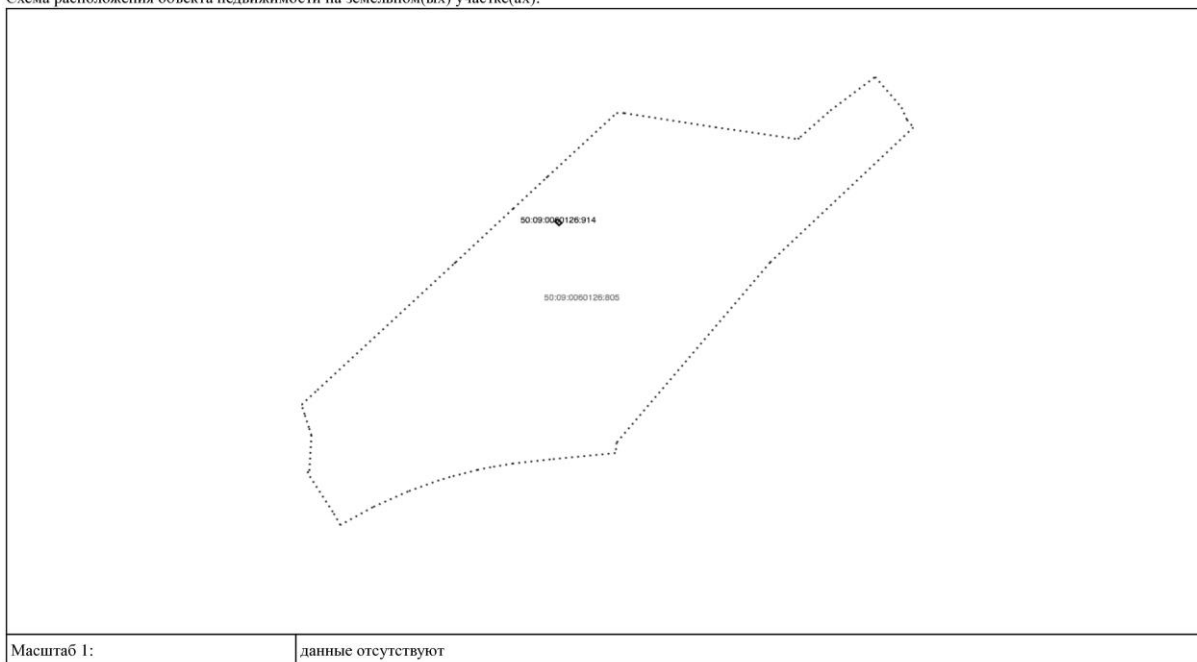
Тел. 8 (499) 322-06-22

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

**Описание местоположения объекта недвижимости**

<b>Здание</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : _____	Всего разделов: _____
<b>02.07.2019 № 50/009/001/2019-6713</b>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>50:09:0060126:914</b>	

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):



ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР <small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	Макухин В. С. <small>(инициалы, фамилия)</small>
	М.П.	



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. I, ком. 9 (Ч).

Тел. 8 (499) 322-06-22

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 01.07.2019 г., поступившего на рассмотрение 01.07.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
<b>02.07.2019 № 50/009/001/2019-6710</b>	
Кадастровый номер:	<b>50:09:0060126:921</b>
Номер кадастрового квартала:	50:09:0060126
Дата присвоения кадастрового номера:	12.10.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский муниципальный р-н, сельское поселение Пешковское, в р-не д Радумля, территория "Опгово-распределительный центр "Радумля", стр.3а
Площадь, м²:	68567.9
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Здание 3А корпуса №3 в осях 1-16
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2016
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	982031519.99
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:09:0060126:805
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Неляпина Татьяна Андреевна

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Макухин В. С.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. 1, ком. 9 (Ч).

Тел. 8 (499) 322-06-22

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

**Сведения о зарегистрированных правах**

<b>Здание</b>	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
<b>02.07.2019 № 50/009/001/2019-6710</b>	
Кадастровый номер:	<b>50:09:0060126:921</b>
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Ямато", ИНН: 7704794793, ОГРН: 1117746898609, почтовый адрес: г.Москва, пер.Коробейников, д.1/2, стр.5
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:09:0060126:921-50/009/2017-1 от 19.10.2017
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>	
4.1.1. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	06.07.2018
номер государственной регистрации:	50:09:0060126:921-50/009/2018-4
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.10.2015 по 01.05.2022
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "АВТОВАЗБАНК", ИНН: 6320006108, ОГРН: 1026300002200
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 01.09.2015 №Н-1/0220-15-2-0/0269-15-2-0/0398-15-2-0; Договор об уступке прав (требований) от 03.05.2018 №0178-18-6У-0
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Макухин В. С.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>
	М.П.
	<small>(инициалы, фамилия)</small>



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. 1, ком. 9 (Ч).

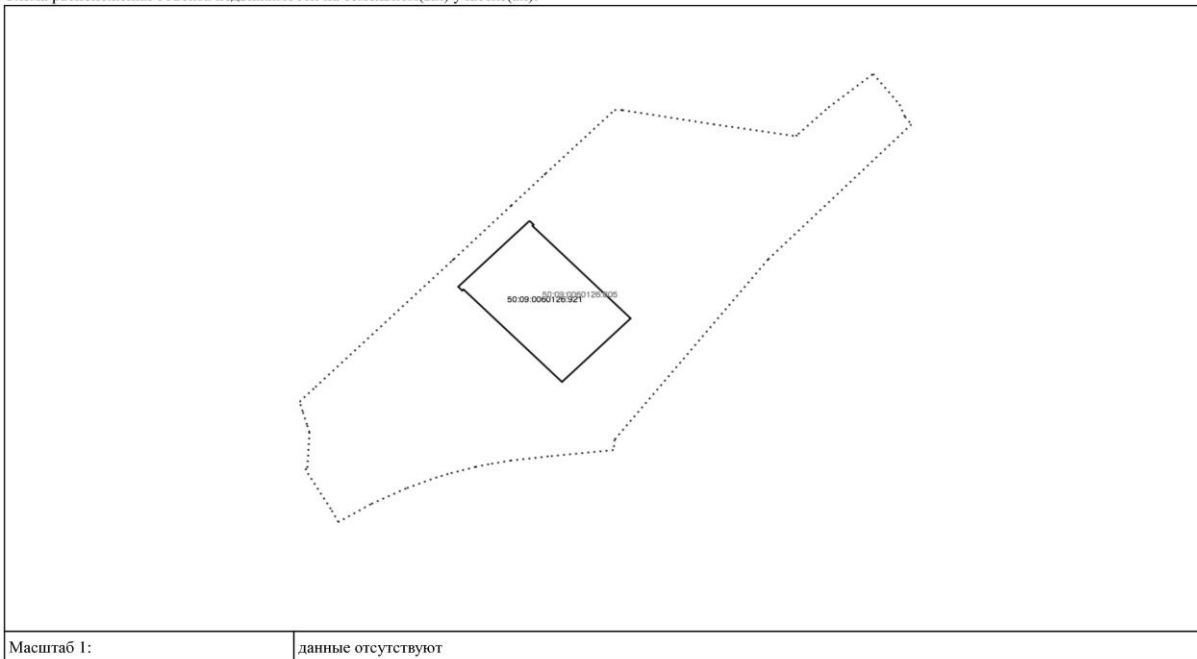
Тел. 8 (499) 322-06-22

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

## Описание местоположения объекта недвижимости

<b>Здание</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : _____	Всего разделов: _____
<b>02.07.2019 № 50/009/001/2019-6710</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:09:0060126:921</b>	

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):



ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР <small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	Макухин В. С. <small>(инициалы, фамилия)</small>
	М.П.	



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. I, ком. 9 (Ч).

Тел. 8 (499) 322-06-22



**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 01.07.2019 г., поступившего на рассмотрение 01.07.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Сооружение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>02.07.2019 № 50/009/001/2019-6718</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:09:0060126:929</b>	
Номер кадастрового квартала:		50:09:0060126	
Дата присвоения кадастрового номера:		07.11.2017	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д Радумля, Российская Федерация		
Основная характеристика (для сооружения):	площадь	102.6	кв.м
	(тип)	(значение)	(единица измерения)
Назначение:	9) иные Сооружения производственного назначения		
Наименование:	Топливохранилище наземное		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2016		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	570623.94		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:09:0060126:805		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Неляпина Татьяна Андреевна		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР <small>(полное наименование должности)</small>	М.П.	Макухин В. С.	<small>(инициалы, фамилия)</small>



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. 1, ком. 9 (Ч).

Тел. 8 (499) 322-06-22

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

**Сведения о зарегистрированных правах**

Сооружение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела <b>2</b>
Всего листов раздела <b>2</b> : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
<b>02.07.2019 № 50/009/001/2019-6718</b>	
Кадастровый номер:	<b>50:09:0060126:929</b>
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Ямато", ИНН: 7704794793, ОГРН: 1117746898609, почтовый адрес: г.Москва, пер.Коробейников, д.1/2, стр.5
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:09:0060126:929-50/009/2017-1 от 21.11.2017
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4. 4.1.1.	вид: Ипотека
	дата государственной регистрации: 22.01.2018
	номер государственной регистрации: 50:09:0060126:929-50/009/2018-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 22.10.2015 по 01.05.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество "Промсвязьбанк", ИНН: 7744000912, ОГРН: 1027739019142
	основание государственной регистрации: Договор об ипотеке от 01.09.2015 №Н-1/0220-15-2-0/0269-15-2-0/0398-15-2-0
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР (полное наименование должности)	Макухин В. С. (подпись)
	М.П. (инициалы, фамилия)



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. 1, ком. 9 (Ч).

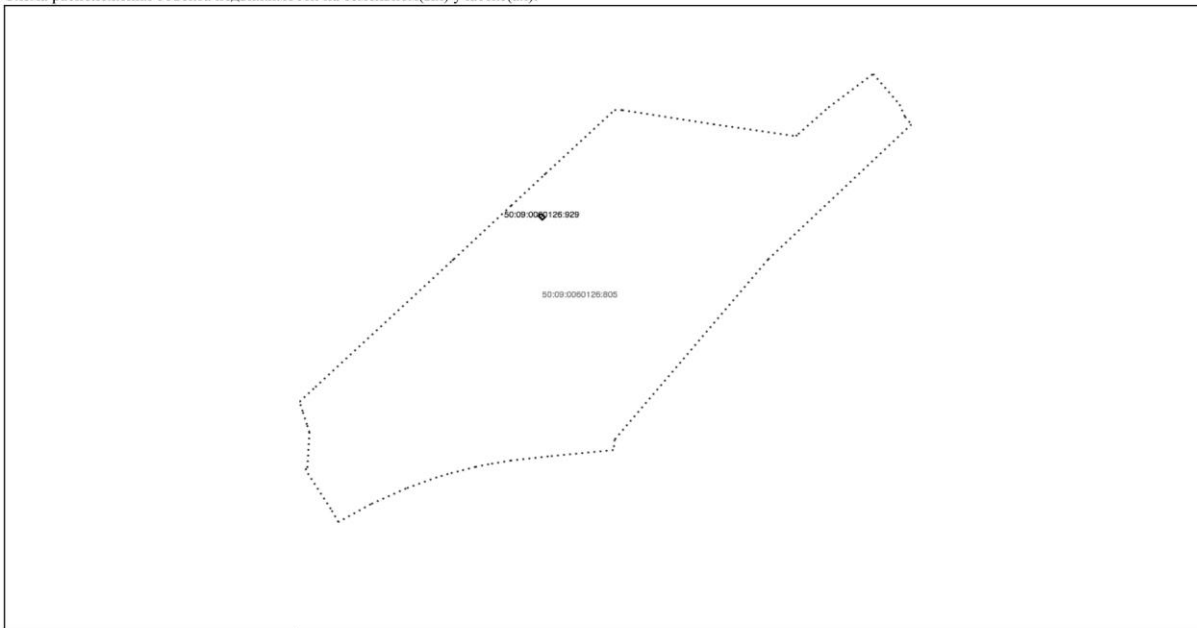
Тел. 8 (499) 322-06-22

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

**Описание местоположения объекта недвижимости**

<b>Сооружение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : _____	Всего разделов: _____
<b>02.07.2019 № 50/009/001/2019-6718</b>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>50:09:0060126:929</b>	

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):



Масштаб 1:	данные отсутствуют
------------	--------------------

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР <small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	Макухин В. С. <small>(инициалы, фамилия)</small>
	М.П.	



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. I, ком. 9 (Ч).

Тел. 8 (499) 322-06-22

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 01.07.2019 г., поступившего на рассмотрение 01.07.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
<b>02.07.2019 № 50/009/001/2019-6724</b>	
Кадастровый номер:	<b>50:09:0060126:930</b>
Номер кадастрового квартала:	50:09:0060126
Дата присвоения кадастрового номера:	07.11.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д Радумля, Российская Федерация
Площадь, м²:	116.2
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Насосная станция пожаротушения
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2016
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	6301983.41
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:09:0060126:805
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Неляпина Татьяна Андреевна
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Макухин В. С.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>
М.П.	
<small>(инициалы, фамилия)</small>	



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. 1, ком. 9 (Ч).

Тел. 8 (499) 322-06-22

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

**Сведения о зарегистрированных правах**

<b>Здание</b>	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
<b>02.07.2019 № 50/009/001/2019-6724</b>	
Кадастровый номер:	<b>50:09:0060126:930</b>
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Ямато", ИНН: 7704794793, ОГРН: 1117746898609, почтовый адрес: г.Москва, пер.Коробейников, д.1/2, стр.5
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:09:0060126:930-50/009/2017-1 от 21.11.2017
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>	
4. 4.1.1.	вид: Ипотека
	дата государственной регистрации: 22.01.2018
	номер государственной регистрации: 50:09:0060126:930-50/009/2018-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 22.10.2015 по 01.05.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество "Промсвязьбанк", ИНН: 7744000912, ОГРН: 1027739019142
	основание государственной регистрации: Договор об ипотеке от 01.09.2015 №Н-1/0220-15-2-0/0269-15-2-0/0398-15-2-0
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР <small>(полное наименование должности)</small>	Макухин В. С. <small>(подпись)</small>
	М.П. <small>(инициалы, фамилия)</small>



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

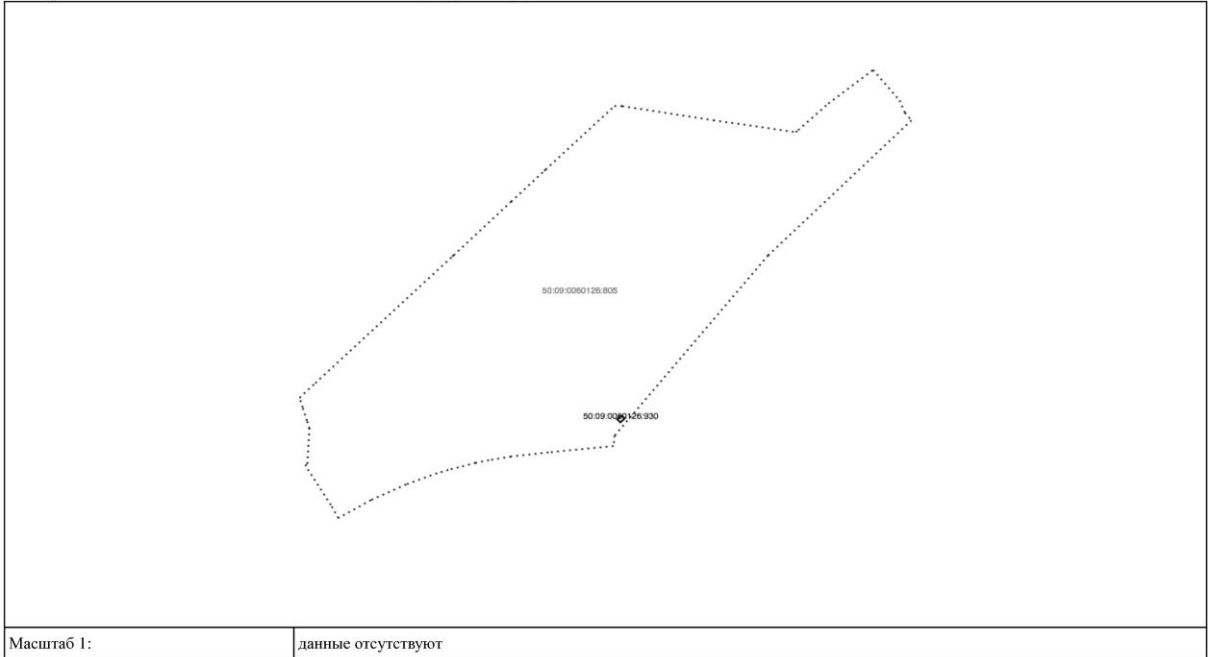
Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. 1, ком. 9 (Ч).

Тел. 8 (499) 322-06-22

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Описание местоположения объекта недвижимости**

<b>Здание</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : ____	Всего разделов: ____
<b>02.07.2019 № 50/009/001/2019-6724</b>		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		<b>50:09:0060126:930</b>	

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):



Масштаб 1:	данные отсутствуют	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР <small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	Макухин В. С. <small>(инициалы, фамилия)</small>
	М.П.	

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 01.07.2019 г., поступившего на рассмотрение 01.07.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Сооружение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>02.07.2019 № 50/009/001/2019-6716</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:09:0060126:931</b>	
Номер кадастрового квартала:		50:09:0060126	
Дата присвоения кадастрового номера:		09.11.2017	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д Радумля		
Основная характеристика (для сооружения):	глубина	193.2	м
	<small>(тип)</small>	<small>(значение)</small>	<small>(единица измерения)</small>
Назначение:	3) Сооружения гидротехнические		
Наименование:	скважина №2/ГВК-46248793		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2016		
Кадастровая стоимость, руб.:	3997908.46		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:09:0060126:805		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Неляпина Татьяна Андреевна		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР <small>(полное наименование должности)</small>	М.П.	Макухин В. С. <small>(инициалы, фамилия)</small>	



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. 1, ком. 9 (Ч).

Тел. 8 (499) 322-06-22

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

**Сведения о зарегистрированных правах**

Сооружение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
<b>02.07.2019 № 50/009/001/2019-6716</b>	
Кадастровый номер:	<b>50:09:0060126:931</b>
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Ямато", ИНН: 7704794793, ОГРН: 1117746898609, почтовый адрес: г.Москва, пер.Коробейников, д.1/2, стр.5
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:09:0060126:931-50/009/2017-1 от 15.11.2017
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4. 4.1.1.	вид: Ипотека
	дата государственной регистрации: 22.01.2018
	номер государственной регистрации: 50:09:0060126:931-50/009/2018-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 22.10.2015 по 01.05.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество "Промсвязьбанк", ИНН: 7744000912, ОГРН: 1027739019142
	основание государственной регистрации: Договор об ипотеке от 01.09.2015 №Н-1/0220-15-2-0/0269-15-2-0/0398-15-2-0
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР (полное наименование должности)	Макухин В. С. (подпись)
	М.П. (инициалы, фамилия)



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. 1, ком. 9 (Ч).

Тел. 8 (499) 322-06-22

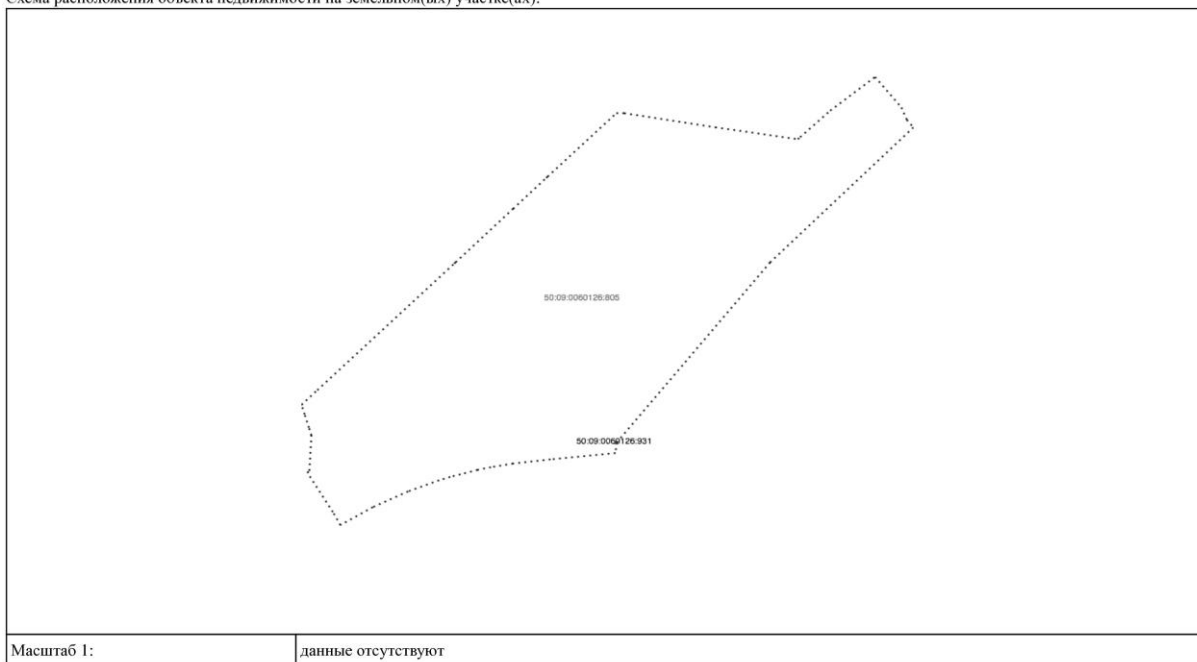


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

## Описание местоположения объекта недвижимости

<b>Сооружение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : _____	Всего разделов: _____
<b>02.07.2019 № 50/009/001/2019-6716</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:09:0060126:931</b>	

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):



ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР <small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	Макухин В. С. <small>(инициалы, фамилия)</small>
	М.П.	



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. I, ком. 9 (Ч).

Тел. 8 (499) 322-06-22

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 01.07.2019 г., поступившего на рассмотрение 01.07.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Сооружение</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>02.07.2019 № 50/009/001/2019-6712</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:09:0060126:932</b>	
Номер кадастрового квартала:		50:09:0060126	
Дата присвоения кадастрового номера:		09.11.2017	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д Радумля		
Основная характеристика (для сооружения):	глубина	190	м
	(тип)	(значение)	(единица измерения)
Назначение:	3) Сооружения гидротехнические		
Наименование:	скважина №1/ГВК-46248781		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2016		
Кадастровая стоимость, руб.:	3931690.51		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:09:0060126:805		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Неляпина Татьяна Андреевна		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР <small>(полное наименование должности)</small>	М.П.	Макухин В. С.	<small>(инициалы, фамилия)</small>



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. 1, ком. 9 (Ч).

Тел. 8 (499) 322-06-22

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

**Сведения о зарегистрированных правах**

Сооружение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
<b>02.07.2019 № 50/009/001/2019-6712</b>	
Кадастровый номер:	<b>50:09:0060126:932</b>
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Ямато", ИНН: 7704794793, ОГРН: 1117746898609, почтовый адрес: г.Москва, пер.Коробейников, д.1/2, стр.5
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:09:0060126:932-50/009/2017-1 от 15.11.2017
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4. 4.1.1.	вид: Ипотека
	дата государственной регистрации: 22.01.2018
	номер государственной регистрации: 50:09:0060126:932-50/009/2018-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 22.10.2015 по 01.05.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество "Промсвязьбанк", ИНН: 7744000912, ОГРН: 1027739019142
	основание государственной регистрации: Договор об ипотеке от 01.09.2015 №Н-1/0220-15-2-0/0269-15-2-0/0398-15-2-0
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР (полное наименование должности)	Макухин В. С. (подпись)
	М.П. (инициалы, фамилия)



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

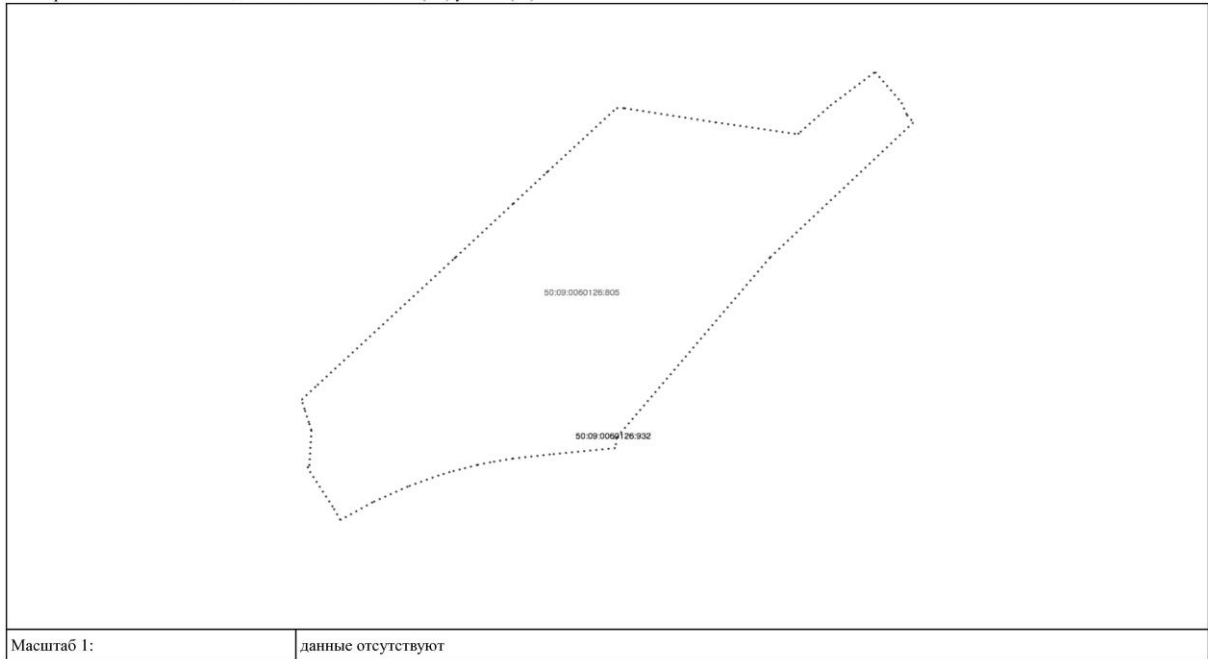
Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. 1, ком. 9 (Ч).

Тел. 8 (499) 322-06-22

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Описание местоположения объекта недвижимости**

<b>Сооружение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : ____	Всего разделов: ____
<b>02.07.2019 № 50/009/001/2019-6712</b>		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		<b>50:09:0060126:932</b>	

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):



ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР <small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	Макухин В. С. <small>(инициалы, фамилия)</small>
	М.П.	

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 01.07.2019 г., поступившего на рассмотрение 01.07.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
<b>02.07.2019 № 50/009/001/2019-6715</b>	Всего разделов: ____
Кадастровый номер:	<b>50:09:0060126:943</b>
Номер кадастрового квартала:	50:09:0060126
Дата присвоения кадастрового номера:	13.12.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д Радумля
Площадь, м²:	154.0
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	водозаборный узел
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2016
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	6301983.41
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:09:0060126:805
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Неляпина Татьяна Андреевна
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Макухин В. С.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>
М.П.	
<small>(инициалы, фамилия)</small>	



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. 1, ком. 9 (Ч).

Тел. 8 (499) 322-06-22

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

**Сведения о зарегистрированных правах**

<b>Здание</b>	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
<b>02.07.2019 № 50/009/001/2019-6715</b>	
Кадастровый номер:	<b>50:09:0060126:943</b>
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Ямато", ИНН: 7704794793, ОГРН: 1117746898609, почтовый адрес: г.Москва, пер.Коробейников, д.1/2, стр.5
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:09:0060126:943-50/009/2018-1 от 12.01.2018
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>	
4. 4.1.1.	вид: Ипотека
	дата государственной регистрации: 12.01.2018
	номер государственной регистрации: 50:09:0060126:943-50/009/2018-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 22.10.2015 по 01.05.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество "Промсвязьбанк", ИНН: 7744000912, ОГРН: 1027739019142
	основание государственной регистрации: Договор об ипотеке от 01.09.2015 №Н-1/0220-15-2-0/0269-15-2-0/0398-15-2-0
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР (полное наименование должности)	Макухин В. С. (подпись)
	М.П. (инициалы, фамилия)



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. 1, ком. 9 (Ч).

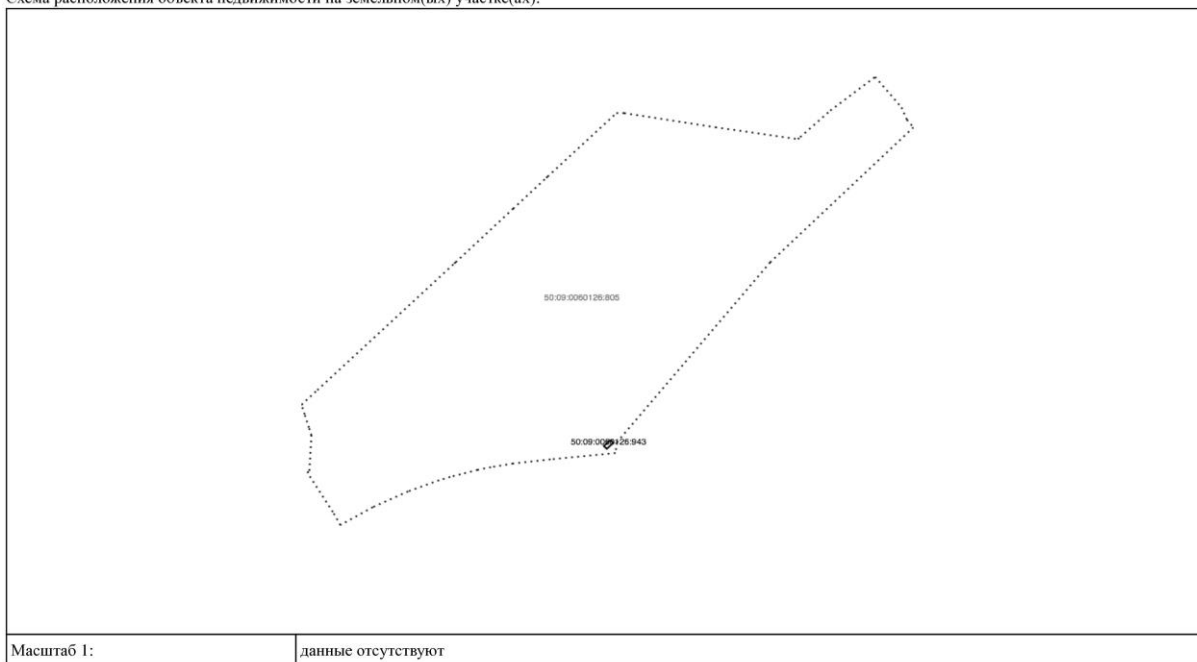
Тел. 8 (499) 322-06-22

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

**Описание местоположения объекта недвижимости**

<b>Здание</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : _____	Всего разделов: _____
<b>02.07.2019 № 50/009/001/2019-6715</b>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>50:09:0060126:943</b>	

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):



Масштаб 1: данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Макухин В. С.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>
	М.П.	



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. I, ком. 9 (Ч).

Тел. 8 (499) 322-06-22

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 01.07.2019 г., поступившего на рассмотрение 01.07.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Сооружение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>02.07.2019 № 50/009/001/2019-6721</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:09:0060126:944</b>	
Номер кадастрового квартала:		50:09:0060126	
Дата присвоения кадастрового номера:		22.12.2017	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д Радумля		
Основная характеристика (для сооружения):	протяженность	1653	м
	<small>(тип)</small>	<small>(значение)</small>	<small>(единица измерения)</small>
Назначение:	9) иные Сооружения производственного назначения		
Наименование:	Водопровод хозяйственной (В1)		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2016		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	2788576.15		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:09:0060126:805		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Неляпина Татьяна Андреевна		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР <small>(полное наименование должности)</small>	М.П.	Макухин В. С.	<small>(инициалы, фамилия)</small>



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. 1, ком. 9 (Ч).

Тел. 8 (499) 322-06-22



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

**Сведения о зарегистрированных правах**

Сооружение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
<b>02.07.2019 № 50/009/001/2019-6721</b>	
Кадастровый номер:	<b>50:09:0060126:944</b>
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Ямато", ИНН: 7704794793, ОГРН: 1117746898609, почтовый адрес: г.Москва, пер.Коробейников, д.1/2, стр.5
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:09:0060126:944-50/009/2018-1 от 25.01.2018
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4. 4.1.1.	вид: Ипотека
	дата государственной регистрации: 25.01.2018
	номер государственной регистрации: 50:09:0060126:944-50/009/2018-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 22.10.2015 по 01.05.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество "Промсвязьбанк", ИНН: 7744000912, ОГРН: 1027739019142
	основание государственной регистрации: Договор об ипотеке от 01.09.2015 №Н-1/0220-15-2-0/0269-15-2-0/0398-15-2-0
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР (полное наименование должности)	Макухин В. С. (подпись)
	М.П. (инициалы, фамилия)



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. 1, ком. 9 (Ч).

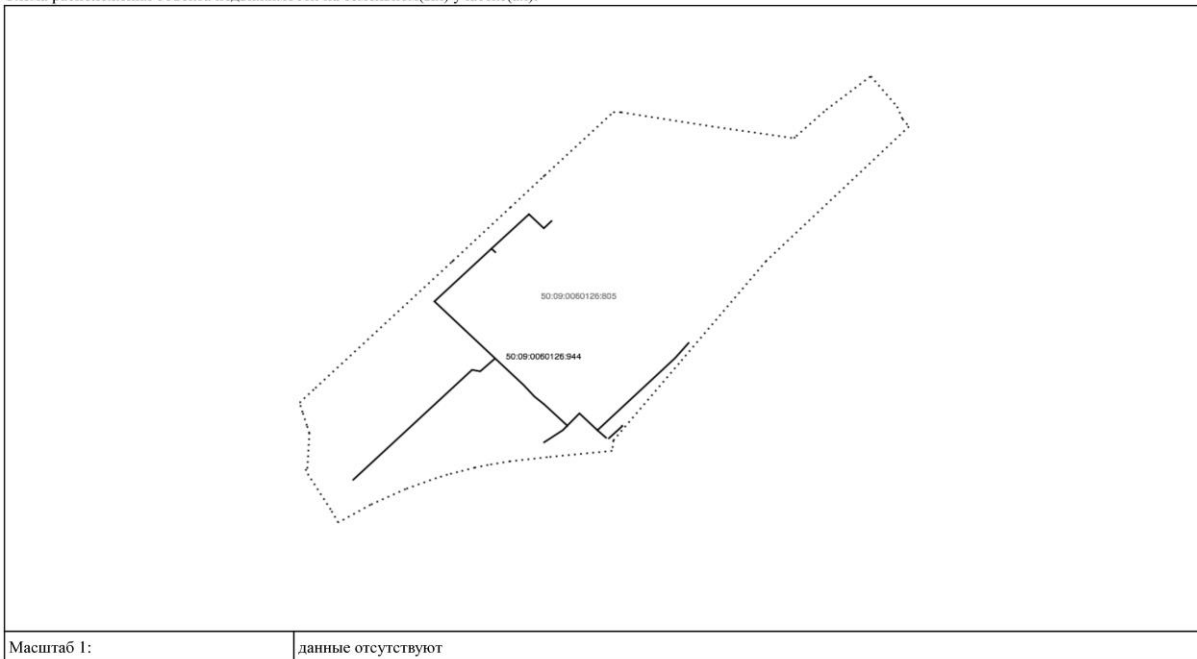
Тел. 8 (499) 322-06-22

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

## Описание местоположения объекта недвижимости

<b>Сооружение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : _____	Всего разделов: _____
<b>02.07.2019 № 50/009/001/2019-6721</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:09:0060126:944</b>	

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):



ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР <small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	Макухин В. С. <small>(инициалы, фамилия)</small>
	М.П.	

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 01.07.2019 г., поступившего на рассмотрение 01.07.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>  </u> Раздела <u>  1  </u>	Всего листов раздела <u>  1  </u> : <u>  </u>
<b>02.07.2019 № 50/009/001/2019-6722</b>	Всего разделов: <u>  </u>
Кадастровый номер:	<b>50:09:0060126:989</b>
Номер кадастрового квартала:	50:09:0060126
Дата присвоения кадастрового номера:	26.06.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский муниципальный район, сельское поселение Пешковское, в районе деревни Радумля, территория "Оптово-распределительный центр " Радумля", строение 2а
Площадь, м²:	1225.3
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Административно-бытовой корпус №2
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных -
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2018
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	26551081.86
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:09:0060126:805
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Неляпина Татьяна Андреевна

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Макухин В. С.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. 1, ком. 9 (Ч).

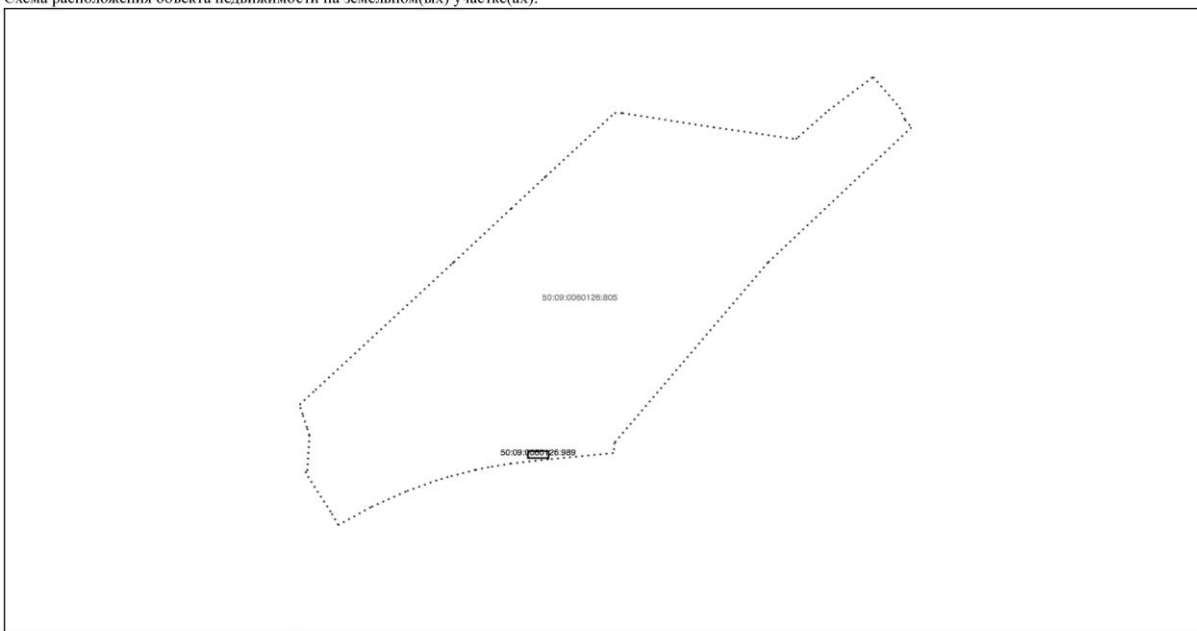
Тел. 8 (499) 322-06-22

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

**Описание местоположения объекта недвижимости**

<b>Здание</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : ____	Всего разделов: ____
<b>02.07.2019 № 50/009/001/2019-6722</b>		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		<b>50:09:0060126:989</b>	

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):



Масштаб 1:	данные отсутствуют
------------	--------------------

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	<small>(подпись)</small>	Макухин В. С.	<small>(инициалы, фамилия)</small>
<small>(полное наименование должности)</small>			

М.П.



**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 01.07.2019 г., поступившего на рассмотрение 01.07.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>  </u> Раздела <u>  1  </u>	Всего листов раздела <u>  1  </u> : <u>  </u>
Всего разделов: <u>  </u>	
Всего листов выписки: <u>  </u>	
<b>02.07.2019 № 50/009/001/2019-6714</b>	
Кадастровый номер:	<b>50:09:0060126:994</b>
Номер кадастрового квартала:	50:09:0060126
Дата присвоения кадастрового номера:	01.08.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский муниципальный район, сельское поселение Пешковское, в районе д Радумля, территория "Оптово-распределительный центр "Радумля", строение 1а
Площадь, м²:	250.6
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Административно-бытовой корпус №1
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных -
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2018
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	5430262.89
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:09:0060126:805
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Неляпина Татьяна Андреевна

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Макухин В. С.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

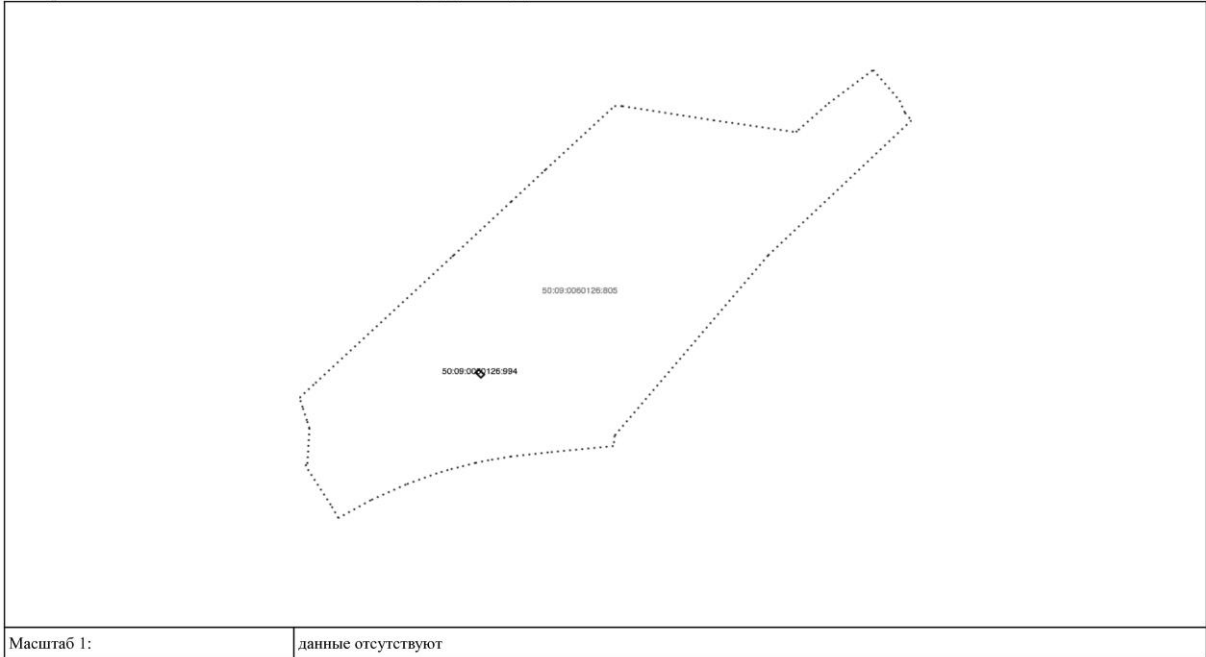
Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. 1, ком. 9 (Ч).

Тел. 8 (499) 322-06-22

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Описание местоположения объекта недвижимости**

<b>Здание</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : ____	Всего разделов: ____
<b>02.07.2019 № 50/009/001/2019-6714</b>		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		<b>50:09:0060126:994</b>	

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):



Масштаб 1: данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР <small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	Макухин В. С. <small>(инициалы, фамилия)</small>
	М.П.	



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. I, ком. 9 (Ч).

Тел. 8 (499) 322-06-22

## Рыночная информация



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. I, ком. 9 (Ч).

Тел. 8 (499) 322-06-22


## Аналоги, используемые для расчета рыночной стоимости земельного участка, в рамках сравнительного подхода

### Аналог №1

https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/164535372/

**Коммерческая земля, 700 сот.**  
 Московская область, Солнечногорск городской округ, Пешки деревня [На карте](#)  
 Ленинградское шоссе, 40 км от МКАД | Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе, 54 км от МКАД

В избранное | [←](#) | [↻](#) | [📄](#) | [📧](#) | [🔔](#) | [⚠️ Пожаловаться](#)



2 фото

**700 сот.** **Земли промышленности**  
 Площадь Категория

Продается земельный участок 7 Га в д. Пешки Солнечногорского района Московской области. 1 линия Ленинградского шоссе 40 км. от МКАД при движении в сторону области.

Категория: земли промышленности, разрешенный вид использования: размещение торгово-складского комплекса, вид права: собственность

Целесообразно использовать: под размещение производственно-складского комплекса, автобазы

**70 000 000 ₽** ↓  
 100 000 ₽ за сот.  
[Следить за изменением цены](#)  
 УСН

PRO  
**АЛСА РИЭЛТИ**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 1992 года  
 Ещё 344 объекта


**+7 495 994-01-13**  
**+7 495 994-01-14**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

### Аналог №2

https://www.avito.ru/moskva/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10.15\_ga\_promnaznacheniya\_1178515997

Участок 10.15 га (промназнач... 65 975 000 ₽ Менеджер 8 495 104-68-01 [Написать сообщение](#)



**8 495 104-68-01**

[Написать сообщение](#)

**Менеджер**  
 Агентство  
 На Авито с марта 2016  
 Завершено 1992 объявления

26 объявлений пользователя

Контактное лицо  
 Менеджер

№ 1178515997, 📞 2160 (+10)

Площадь: 1015 сот.; Расстояние до города: 54 км

МО, Солнечногорский район, с.п. Смирновское, д.Коськово [Показать карту](#)

Земельные участки идеально подходят для размещения производства, складских комплексов и любых промышленных объектов. Имеют круглогодичные подъездные пути (первая линия Ленинградского шоссе). Рельеф земельных участков ровный. Коммуникации по границе. Возможно межевание от 30 соток.  
 Стоимость – 65 000 руб./сотка.



## Аналог №3

<https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/188617649/>

## Коммерческая земля, 700 сот.

Московская область, Дмитровский городской округ, Рождествено деревня [На карте](#)

📍 Ленинградское шоссе, 32 км от МКАД 📍 Дмитровское шоссе, 42 км от МКАД

❤️ В избранное 🔄 📄 📌 📧 ⚠️ Пожаловаться



📷 8 фото



**700 сот.**      **Земли промышленности**

Площадь      Категория

Продается земля под ваш бизнес 700 соток.

Местоположение

Россия, Московская область, Дмитровской район, Габовское с.п., д.Рождествено.

42 км. от МКАД по Дмитровскому шоссе.

35 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе.

35 км. от МКАД по Рогачевскому шоссе.

200 метров от Малого Бетонного кольца Трасса А-107.

Характеристики объекта.

Вид права: Собственность.

Категория земли: земли промышленности.

Вид разрешенного использования: под склады.

**84 000 000 ₽** ▾

120 000 ₽ за сот.

PRO

**Андрей Сомов**

Нет отзывов

Ещё 20 объектов

**+7 916 439-39-69**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. I, ком. 9 (Ч).

Тел. 8 (499) 322-06-22

## Аналоги, используемые для расчета рыночной стоимости производственно-складского комплекса, в рамках сравнительного подхода

### Аналог №1

<https://regionalrealty.ru/dmitrov/offers/sale-commercial-production/91608574/>

Продается производственное помещение, площадь 6 800 м<sup>2</sup>, № 91608574  
190 000 000 руб



<https://regionalrealty.ru/dmitrov/offers/sale-commercial-production/91608574/>

Тип сделки	<i>Продажа</i>	Тип недвижимости	<i>Производственное помещение</i>
Площадь, м <sup>2</sup>	<i>6800</i>	Ремонт	<i>Обычный/Косметический</i>
Ипотека	<i>Нет</i>	Охрана	<i>Нет</i>

#### Описание

Складской комплекс Малое Бетонное Кольцо. Адрес: Московская область, Дмитровский район, с. Белый Раст. Вид права: земля аренда 49 лет, здание собственность. Кадастровый номер: 50:04:0070401:87 Категория земли: земли населенных пунктов Вид разрешенного использования: для объектов производственной деятельности Коммуникация: подключено 200 кВт. 3 фазы, газ среднего давления проходит по границе участка, вода-скважина, септик. Комплекс располагается на участке общей площадью 2, 2 Га, огорожен, асфальтирован, под охраной, есть парковочные места. Хороший асфальтированный подъезд непосредственно с бетонки удобный для еврофур. В состав комплекса входит складские помещения площадью 6800 кв. м, высота потолков 10 метров, материал стен - сэндвич панели с утеплителем, полы антипыль; отопляемая часть 1 354 кв. м. Коммуникации: электроэнергия 200 квт, септик, скважина, есть возможность подведения газопровода. Удобное месторасположение: до Дмитровского ш. 6 км, до Рогачевского ш. 10 км, до Ленинградского ш. - 18 км. до МКАД 30 км.

#### Дополнительное описание

Продается производственное помещение по адресу Дмитров. Нет охраны. Общая площадь 6 800 м<sup>2</sup>. Был сделан обычный/косметический ремонт. Цена 190 000 000 руб, без ипотеки.

#### Контактное лицо

Николай

+7 495 142-44-59

## Аналог №2

<https://lobnya.cian.ru/sale/commercial/200534153/>
Склад, 10 200 м<sup>2</sup>Московская область, Лобня, ул. Лейтенанта Бойко [На карте](#)
[Рогачевское шоссе, 21 км от МКАД](#) [Шереметьевское шоссе, 21 км от МКАД](#)
[В избранное](#) [←](#) [📷](#) [📄](#) [🔗](#) [⚠️ Пожаловаться](#)


23 фото

10 200 м<sup>2</sup>

Площадь

1 из 1

Этаж

9 м

Выс. потолков

Свободно

Помещение

20 км от МКАД, Дмитровское шоссе, производственно-складской комплекс 10200 кв.м, состоящий из четырех строений. Здание 7445 кв.м, в том числе производственно-складская часть 6800 кв.м, ширина склада 42 м (два пролета по 18 м и 24 м), длина склада 164 м, 4 кран-балки 3-8 тн, высота до фермы 9 м, 6 ворот под еврофуру, к складу примыкает навес 550 кв.м, и административно-бытовая часть 650 кв.м, 3 этажа, высота потолков 3 м, выполнен качественный ремонт, здание 2015 года постройки, сэндвич-панели. Здание 1700 кв.м высота потолков в складской части 8 м, офисная часть 670 кв.м. Здание 360 кв.м (высота 6 м) под складгараж и административно-бытовое (общеежитие, столовая) 650 кв.м, двухэтажное. Собственная газовая котельная 60 кв.м, электричество 400 кВт, коммуникации городские: водоснабжение, канализация, огороженная асфальтированная территория, земельный участок 2,4 га в собственности, большая парковка, видеонаблюдение, охрана, круглосуточный режим работы. Удобный подъезд с Дмитровского и Ленинградского шоссе. Лот 7770

499 200 000 ₽

48 942 ₽ за м<sup>2</sup>

PRO

Арсенал

Агентство недвижимости

На рынке с 1998 года

[Еще 291 объект](#)

+7 926 898-86-82

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. 1, ком. 9 (Ч).

Тел. 8 (499) 322-06-22

## Аналог №3

<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/204653343/>
Склад (А), 48 100 м<sup>2</sup>Московская область, Солнечногорск городской округ, Елино деревня [На карте](#)

Речной вокзал - 20 мин. на транспорте

Ленинградское шоссе, 16 км от МКАД

В избранное
 


 Пожаловаться



10 фото

48 100 м<sup>2</sup>

Площадь

2 из 2

Этаж

Свободно

Помещение

Продается офисно- складской комплекс класса А, состоящий из 6-ти земельных участков 12 Га. Общая площадь 48100 кв. м.

Шесть складских блоков общей площадью 46176 кв. м. Каждый складской блок площадью 7, 5- 7, 9 тысяч кв. м. Второй этаж в погрузочно- разгрузочной зоне используется для мезонинного складирования, либо в качестве офисных помещений. Три независимых КПП 309 кв.м. Ремонтные мастерские 456 кв. м. Бытовое строение 200 кв. м. Вспомогательный навес из металлоконструкций.

Электроснабжение :газопоршневые генераторы -2 шт. по 750 кВт, резервные дизельные генераторы 700 + 350 кВт, трансформатор на 400 кВт.

Теплоснабжение : 5 гКал/ час (котельная БКУ -6000, ГРПБ -12-2В-ЭК-ОГПС (производительность 3125 куб. м /час)

Водоснабжение /канализование 40 куб. м/ сутки (очистные сооружения, канализационные станции - 2 шт.)

Текущее назначение площадей: арендопригодная/ арендованная площадь - 46241 кв. м., из которых : складская площадь 41096 кв. м., мезонин 1756 кв. м., офисная площадь 3388 кв. м.

Якорным арендатором, который занимает 28000 кв. м., является крупная компания по производству одежды Zolla.

1 700 000 000 ₽

35 344 ₽ за м<sup>2</sup>

ID 19541926

+7 985 176-63-53

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)


Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. 1, ком. 9 (Ч).

Тел. 8 (499) 322-06-22


## Аналоги, используемые для расчета рыночной стоимости недвижимого имущества, в рамках доходного подхода

### Аналог №1

<https://solnechnogorsk.cian.ru/rent/commercial/211792237/>

**Производство, 300 м<sup>2</sup>**  
 Московская область, Солнечногорск городской округ, Дурыкино деревня [На карте](#)  
 Ленинградское шоссе, 29 км от МКАД | Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе, 55 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Скачать | Добавить в избранное | Пожаловаться



4 фото

300 м<sup>2</sup> Площадь | 1 из 1 Этаж | Свободно Помещение

Сдается теплое производственное помещение свободного назначения площадью 300 м<sup>2</sup>. с высотой потолков 7 метров на охраняемой территории. Помещение отапливается собственной газовой котельной, собственное водоснабжение и канализация, имеется стоянка для грузового и легкового автотранспорта. Объект расположен на пересечении Ленинградского шоссе и бетонного кольца (28 км от МКАД), что очень удобно для выезда автотранспорта по всем федеральным направлениям. Стоимость арендной платы указана с учетом всех коммунальных платежей и охраны, без электроэнергии.

**150 000 ₽/мес.** 6 000 ₽ за м<sup>2</sup> в год

PRO  
 Марина Шария  
 Еще 1 объект

**+7 903 772-72-18**  
**+7 985 920-06-55**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка


[Написать сообщение](#)

### Аналог №2

<https://dmitrov.cian.ru/rent/commercial/181501753/>

**Производство, 1 000 м<sup>2</sup>**  
 Московская область, Дмитровский городской округ, Зараменье деревня [На карте](#)  
 Дмитровское шоссе, 35 км от МКАД | Рогачевское шоссе, 35 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Скачать | Добавить в избранное | Пожаловаться



4 фото

1 000 м<sup>2</sup> Площадь | 1 из 1 Этаж | 18x45 Сетка колонн | 5 м Выс. потолков | Свободно Помещение

Сдается производственное помещение 1000 кв. м. Отопление (свой котел), канализация, электричество 200 кВт, офис и раздевалка для рабочих, два сан узла, душевая, разводка сжатый воздух, 3 ворот 4,5\*4 (фура заходит). Есть открытые площади. Удобный подъезд с Дмитровского шоссе

**350 000 ₽/мес.** 4 200 ₽ за м<sup>2</sup> в год

PRO  
 ЮрРизлТКом  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2008 года  
 Еще 121 объект

**+7 967 009-70-00**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. 1, ком. 9 (Ч).

Тел. 8 (499) 322-06-22

## Аналог №3

[https://www.avito.ru/povarovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskoe\\_pomeschenie\\_250\\_m\\_1517770368](https://www.avito.ru/povarovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_250_m_1517770368)
Складское помещение, 250 м<sup>2</sup>

60 000 ₪ в месяц

без залога

[Добавить в избранное](#)
[Добавить заметку](#)

Размещено 18 июля в 17:46



8 909 620-30-23

Наталья  
Арендодатель  
На Авито с ноября 2010



3 объявления пользователя

№ 1517770368, 1136 (+9)

Площадь: 250 м<sup>2</sup>; Класс здания: с

Московская область, городской округ Солнечногорск, сельское поселение Соколовское

[Показать карту](#)

Предлагаем Вашему вниманию складской комплекс ангарного типа и открытые асфальтированные площадки на территории Технопарка «Лыткино».

Местоположение: МО, Солнечногорский р-н, Пятницкое шоссе, 30км от МКАД, в 1 км от пересечения с дорогой А107-ММК, в сторону Санкт-Петербурга.

Первая линия Пятницкого шоссе.

Общая площадь 30000 кв.м., возможна дробная аренда.

Ангары внутренней площадью от 200 кв.м до 500 кв.м.

Освещение по периметру, видеонаблюдение, забор, охрана.

Эл-во по запросу.

Автономное водоснабжение и канализация.

Блокхаусы для пребывания/проживания персонала.

Три грузовых въезда-выезда.

Удобный выезд на Пятницкое шоссе (разрешенный дорожной разметкой в обе стороны).



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. I, ком. 9 (Ч).

Тел. 8 (499) 322-06-22

## Информация для определения затрат на замещение части оцениваемого имущества методом сравнительной единицы

СКЛАДСКИЕ РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ ЦЕНТРЫ											Высота, м: 5,85		КС-6				
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>											ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Пластиковые или гипсовые панели, отделка офисной части — улучшенная						
- Освещение минимальное											ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ — Отопление воздушное						
ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный											ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ — Водоснабжение и канализация минимальные						
КАРКАС — Стальные металлоконструкции											ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ — Улучшенная						
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Панели с изоляцией											Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ								ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>	ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ					
ruC3.19.000.0072								37000		Premium	руб. на 1 м <sup>3</sup>	2 230					
ФУНДАМЕНТЫ ПОД ЗЕМНОЙ ЧАСТЬЮ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕГОРОДКИ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБЫЕ КОНСТРУКТИВНЫЕ РАБОТЫ, ЛАТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ ОБОРУДОВАНИЕ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
273,99 12,28%	192,72 8,64%	106,65 4,78%	23,85 1,07%	48,18 2,16%	148,95 6,68%		623,75 27,96%	9,18 0,41%	13,69 0,61%			205,58 9,22%	81,67 3,66%	345,72 15,50%	15,25 0,68%	141,29 6,33%	2230,47 100,00%

ВОДОВОДЫ ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ											КС-12		
<b>ОПИСАНИЕ:</b>													
Глубина заложения до 2 м													
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ								ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>	ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruIZ.07.010.0001 Диаметр труб 50–100 мм											руб. на 1 м	1 921	
ruIZ.07.010.0002 Диаметр труб 125–200 мм											руб. на 1 м	3 214	
ruIZ.07.010.0003 Диаметр труб 250–350 мм											руб. на 1 м	6 567	
ruIZ.07.010.0004 Диаметр труб 400–600 мм											руб. на 1 м	13 344	
ruIZ.07.010.0005 Диаметр труб 700–900 мм											руб. на 1 м	23 404	
ruIZ.07.010.0006 Диаметр труб 1000 мм											руб. на 1 м	30 040	
ruIZ.07.010.0007 Диаметр труб 1100 мм											руб. на 1 м	33 533	
ruIZ.07.010.0008 Диаметр труб 1200 мм											руб. на 1 м	36 328	

СКВАЖИНЫ АРТЕЗИАНСКИЕ											КС-12		
<b>ОПИСАНИЕ:</b>													
Глубина до 100 м													
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>													
- В грунтах 1–3 групп при удельном весе грунта 3 группы до 5 %													
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ								ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>	ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruIZ.07.045.0001 Диаметр труб (начальный/конечный) 250/150 мм											руб. на 1 м глубины скважины	16 243	
ruIZ.07.045.0002 Диаметр труб (начальный/конечный) 300/200 мм											руб. на 1 м глубины скважины	17 745	
ruIZ.07.045.0003 Диаметр труб (начальный/конечный) 400/200 мм											руб. на 1 м глубины скважины	19 212	
ruIZ.07.045.0004 Диаметр труб (начальный/конечный) 500/300 мм											руб. на 1 м глубины скважины	23 054	



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. 1, ком. 9 (Ч).

Тел. 8 (499) 322-06-22

**ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН  
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование  
в среднем по Российской Федерации на 2019-2021 гг. (с учетом НДС)**

**2**  
Строительно-  
монтажные  
работы

месяц, год	Строительно- монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно- монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квар- тал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квар- тал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квар- тал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квар- тал
March 08	57,243	4,105	47,872	1,444	March 15	106,419	0,486	77,699	6,621
Июнь 08	60,454	5,609	49,800	4,027	Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420
Сентябрь 08	63,872	5,654	52,124	4,666	Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501
Декабрь 08	66,546	4,186	52,520	0,760	Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291
March 09	66,014	-0,799	53,521	1,906	March 16	106,277	0,066	90,613	3,562
Июнь 09	65,469	-0,826	53,766	0,458	Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483
Сентябрь 09	66,815	2,056	53,991	0,419	Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803
Декабрь 09	66,163	-0,975	54,290	0,554	Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352
March 10	66,759	0,900	54,963	1,239	March 17	111,327	0,844	85,949	0,427
Июнь 10	69,018	3,385	56,375	2,569	Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264
Сентябрь 10	72,303	4,760	57,036	1,173	Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090
Декабрь 10	74,304	2,767	59,274	3,923	Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870
March 11	73,088	-1,636	61,272	3,371	March 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 11	73,883	1,087	61,403	0,213	Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000
Сентябрь 11	75,224	1,815	61,853	0,733	Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Декабрь 11	76,802	2,097	62,424	0,923	Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110
March 12	78,829	2,640	63,157	1,174	March 19	119,813	0,201	96,597	2,491
Июнь 12	84,795	7,569	64,427	2,011	Июнь 19	120,522	0,592	98,007	1,459
Сентябрь 12	90,330	6,527	64,659	0,359	Сентябрь 19	121,197	0,560	99,431	1,454
Декабрь 12	95,748	5,998	64,879	0,340	Декабрь 19	121,838	0,528	100,871	1,448
March 13	97,784	2,127	65,715	1,289	March 20	122,444	0,497	102,325	1,442
Июнь 13	96,059	0,281	66,553	1,275	Июнь 20	123,016	0,467	103,794	1,436
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 20	123,553	0,437	105,278	1,430
Декабрь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260	Декабрь 20	124,056	0,407	106,776	1,423
March 14	102,129	-3,095	67,189	0,425	March 21	124,524	0,378	108,290	1,417
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310	Июнь 21	124,958	0,349	109,818	1,411
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432	Сентябрь 21	125,358	0,320	111,361	1,405
Декабрь 14	105,904	0,951	72,874	8,350	Декабрь 21	125,723	0,291	112,919	1,399



## Информация для определения затрат на замещение части оцениваемого имущества методом однородного объекта

https://spb.pulscen.ru/products/opora\_granenaya\_konusnaya\_ogk\_7\_79577369


ПУЛЬС ЦЕН

ТОВАРЫ И УСЛУГИ

Опора граненая конусная ОГК-7

Санкт-Петербург

Товары и услуги / Строительство и ремонт / Строительные материалы / Опоры / Опоры освещения



### Опора граненая конусная ОГК-7

В НАЛИЧИИ    ОПТ

14 600 руб./шт.

Заказать    В корзину

Артикул: \_\_\_\_\_ МТЭ10180  
Страна-производитель \_\_\_\_\_ Россия  
Длина \_\_\_\_\_ 7 м  
Материал \_\_\_\_\_ металлические

[Посмотреть все характеристики](#)

ОПИСАНИЕ    ХАРАКТЕРИСТИКИ    ОТЗЫВЫ

Металлические опоры уличного освещения высотой 7 метров. Изготовлены из высококачественного металлического листа. Покрытие горячий цинк.

МЕГАТРОН Электрикс

★★★★

+7 (812) 339-70-49

https://опора-освещения.рф/catalog/machty\_osveshcheniya\_i\_molnieotvody/mnogogrannye\_i\_trubchatye\_machty\_osveshcheniya/50350/

ОПОРАСВЕТА    Каталог    Услуги    Как купить    Компания    Полезное    Контакты

освещения

Кронштейны освещения >

Опоры контактной сети железных дорог >

**Мачты освещения и молниеотводы >**

Антенно-мачтовые сооружения >

Железобетонные стойки опор освещения >

Дорожные ограждения >

Светодиодные светильники >

Будьте всегда в курсе!  
Узнавайте о скидках и акциях первым  
Ваш e-mail →

★★★★★    Артикул: 50350

Мачта освещения многогранная ВМО-20/4св с мобильной...

[Подробнее](#)

### 107 556 руб./шт

Нашли дешевле?

Марка стали  
   

Антикоррозионное покрытие

— 1 +       

Цена действительна только для интернет-магазина и может отличаться от цен в розничных магазинах  
Возможна доставка товара по России в Казахстан, Беларусь, Армению, Кыргызстан, Азербайджан. Стоимость доставки будет указана в нашем коммерческом предложении после заполнения соответствующей формы на странице оформления заказа

Описание    Задать вопрос    Дополнительно

Стальная многогранная мачта освещения ВМО-20/4св с мобильной короной, масса - 717 кг, II ветровой район эксплуатации, высота до прожекторной площадки - 20 м, тип короны - мобильная корона, максимальное количество прожекторов - 4 шт, грузоподъемность привода - 330 кг, марка стали - сталь С245, антикоррозионное покрытие - горячее оцинкование. Поставляемые многогранные мачты освещения производятся серийно. Перед началом производства сырье и материалы подвергаются входному контролю качества. Готовая продукция проходит выходной контроль и соответствует действующим нормативам и техническим условиям. Мачта освещения состоит из 2 секций, длина которых не превышает 10,8 м. Для уменьшения габаритов изделия перед транспортировкой секции укладывают друг в друга. Наибольший диаметр секций 440 мм, размер фланца мачты составляет 640 мм.



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. 1, ком. 9 (Ч).

Тел. 8 (499) 322-06-22

## Цены на забор из профнастила высотой 4 метра

			
С оцинкованным покрытием	С односторонним полимерным покрытием	С двусторонним полимерным покрытием	С покрытием, имитирующим камень/дерево
от <b>1800</b> руб./пог.м.	от <b>2050</b> руб./пог.м.	от <b>2300</b> руб./пог.м.	от <b>-----</b> руб./пог.м.

- Все статьи
- Системы столбы для забора
- Из профнастила под камень
- Жен демонтаж забора

## Преимущества панельных ограждений 3Д

Если вы увидите панельные ограждения, купить их желание появится наверняка, ведь такие изделия обладают рядом преимуществ.

- Один из главных плюсов, которые имеют системы ограждений Fensys и панельные ограждения Grand Line - цена. Она невысокая, что обуславливает экономическую целесообразность приобретения и установки таких изделий.
- Вес таких систем низкий, а прочность высокая, что обеспечивает удобство в установке и долгий срок службы конструкции.
- Благодаря нанесению на металл полимерного покрытия, он приобретает большую коррозионную устойчивость, продлевая долговечность ограждения Fensys.
- Построить Фенсис забор не составляет большого труда, так как он собирается, как конструктор, не требуя использования сварки.
- Еще одно преимущество, которым обладает панельно-сетчатое ограждение - его привлекательный внешний вид. Несмотря на свою прочность и внушительные размеры, такой забор выглядит легким и эстетичным.

Основные цвета RAL

Дополнительные цвета RAL

**RAL 6005**  
ЗЕЛЕНый МОХ

**RAL 8017**  
КОРИЧНЕВый ШОКОЛАД

Цены на панельные ограждения с полимерным покрытием:

высота	стоимость 1 п.м.
2.0 м.	от 1610 руб.



# RU-TRANSFORMATOR

Производство и продажа энергооборудования  
Поставка по всей России и странам СНГ

+7 (982) 366-66-60

info@ru-transformator.ru

О ЗАВОДЕ ТРАНСФОРМАТОРЫ ПОДСТАНЦИИ ПУНКТЫ УЧЁТА ДОСТАВКА ОТЗЫВЫ КОНТАКТЫ

ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

Главная / Подстанции / Двухтрансформаторные / Блочно-модульные подстанции 2БКТП / 2БКТП Оптима / Подстанция 2БКТП 1250/10/0,4

По вопросам обращайтесь

+7 (982) 366-66-60  
info@ru-transformator.ru

ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

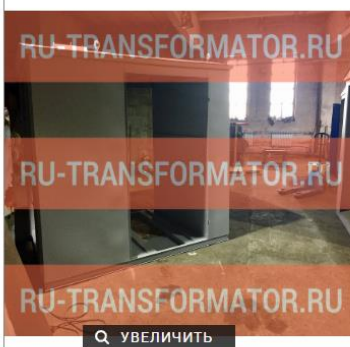
Дополнительно

- ✓ [Опросные листы](#)
- ✓ [Рассчитать доставку](#)

## Подстанция 2БКТП 1250/10/0,4

Изготавливаем новые 2БКТП 1250/10 комплектные бетонные блочно-модульные двух трансформаторные подстанции. Мощностью 1250 кВА, напряжением на стороне ВН 10 кВ и 0,4 кВ на стороне НН.

[Распечатать](#)



УВЕЛИЧИТЬ



Подстанция 2БКТП 1250/10/0,4  
↓ Выберите характеристики ↓

▼ Тип высоковольтного ввода (ВН) ▼

Кабельный

▼ Вывод на стороне НН ▼

Кабельный

Цена с НДС: 1 103 310 руб

**Внимание!**

Цены на сайте могут отличаться от фактических  
Запросите цену по телефону: +7 (982) 366-66-60



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. I, ком. 9 (Ч).

Тел. 8 (499) 322-06-22



В этом разделе в режиме «онлайн» вы можете рассчитать стоимость металлоконструкций и ограждающих конструкций. Строительный отдел одним из своих преимуществ подтверждает тот, что мы

## РЕЗУЛЬТАТ РАСЧЕТА

X

Размеры здания в осях:

Число пролетов в поперечном разрезе: 1 пролет

Тип кровли: Односкатная

Длина: 5.4 м

Ширина: 3.4 м

Высота: 3 м (до низа несущих конструкций)

Толщина плиты: 0.12 м

Снеговой район: III

Ветровой район: I

Комплект несущего каркаса: 80 100.00 руб.

Итого: 80 100.00

Цены даны с учетом НДС 20%

Примечание:

- несущие рамы силового каркаса на этапе изготовления проходят контрольную сборку на стапелях;
- альбомы стадий АС, КЖ, КМ, раскладка ограждающих конструкций – не оплачиваются и входят в комплект здания;
- выезд специалиста на строительную площадку для проведения шефмонтажа;
- для разработки проекта стадии КЖ потребуется информация о геологии и геодезии участка застройки;

Дополнительные услуги:

– 5% скидка на комплект несущего каркаса при следующем заказе (срок действия неограничен)

Коллектив ГК СтальПрофильГрупп желает Вам успешного строительства!

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)[СОХРАНИТЬ](#)[РАСПЕЧАТАТЬ](#)[Закреть](#)

[Главная](#)**Изго**

В этом разд  
компании, и  
Вы можете  
детального  
течение не

## РЕЗУЛЬТАТ РАСЧЕТА

Размеры здания в осях:  
Число пролетов в поперечном разрезе: 1 пролет  
Тип кровли: Двускатная  
Длина: 7 м  
Ширина: 6 м  
Высота: 4 м (до низа несущих конструкций)  
Толщина плиты: 0.12 м  
Снеговой район: III  
Ветровой район: I

Комплект несущего каркаса: 137 100.00 руб.

Итого: 137 100.00  
Цены даны с учетом НДС 20%

Примечание:

- несущие рамы силового каркаса на этапе изготовления проходят контрольную сборку на стапелях;
- альбомы стадий АС, КЖ, КМ, раскладка ограждающих конструкций – не оплачиваются и входят в комплект здания;
- выезд специалиста на строительную площадку для проведения шефмонтажа;
- для разработки проекта стадии КЖ потребуется информация о геологии и геодезии участка застройки;

Дополнительные услуги:

– 5% скидка на комплект несущего каркаса при следующем заказе (срок действия неограничен)

Коллектив ГК СтальПрофильГрупп желает Вам успешного строительства!

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)[СОХРАНИТЬ](#)[РАСПЕЧАТАТЬ](#)[Заккрыть](#)

## ДАИДЖЕСТ

ОТЗЫВЫ О НАС  
О КОМПАНИИ

## Наши проекты



Здание 3 блока  
июнь 2018



Центр международной  
торговли  
апрель - октябрь 2010



## Конфигурация



## Этажей



Ширина блоков  
стандартных, мм

2438 2980

Ширина блоков  
коридорных, мм

2438 2980

Высота блоков

2680 2960

Длина, м

40

Отделка

ЭКОНОМ СТАНДАРТ ЛЮКС ОГНЕСТОЙКАЯ

- стены - без доп. отделки
- потолок - ПВХ
- пол - линолеум
- наружная стена 80 мм
- 5 типов планировки

## СПЕЦИФИКАЦИЯ ЗДАНИЯ

Конфигурация	Тип 5
Габариты с кровлей (Д x Ш x В)	39008 x 14574 x 6870 мм
Площадь	1138 м <sup>2</sup> (этажей - 2)
Отделка	Эконом
Блоки 6058 x 2438 x 2680 мм	64 шт.
Блоки 4886 x 2438 x 2680 мм	16 шт.

## СТОИМОСТЬ

<b>Изготовление</b>	18 777 000 руб.
	16 500 руб./м <sup>2</sup>
<b>Монтаж</b>	1 877 700 руб.
	1 650 руб./м <sup>2</sup>
<b>Общая</b>	20 654 700 руб.
	18 150 руб./м <sup>2</sup>



## ДАЙДЖЕСТ ОТЗЫВЫ О НАС О КОМПАНИИ

### Наши проекты



Здание 3 блока  
июнь 2018



Центр международной  
торговли  
апрель - октябрь 2010



### Конфигурация



### Этажей



Ширина блоков  
стандартных, мм

2438 2980

Ширина блоков  
коридорных, мм

2438 2980

Высота блоков

2680 2960

Длина, м

17.5

Отделка

ЭКОНОМ СТАНДАРТ ЛЮКС ОГНЕСТОЙКАЯ

- > стены - без доп. отделки
- > потолок - ПВХ
- > пол - линолеум
- > наружная стена 80 мм
- > 5 типов планировки

### СПЕЦИФИКАЦИЯ ЗДАНИЯ

Конфигурация	Тип 1
Габариты с кровлей (Д x Ш x В)	17066 x 6058 x 4180 мм
Площадь	103 м <sup>2</sup> (этажей - 1)
Отделка	Эконом
Блоки 6058 x 2438 x 2680 мм	7 шт.


### СТОИМОСТЬ

<b>Изготовление</b>	1 792 200 руб. 17 400 руб./м <sup>2</sup>
<b>Монтаж</b>	179 220 руб. 1 740 руб./м <sup>2</sup>
<b>Общая</b>	1 971 420 руб. 19 140 руб./м <sup>2</sup>




https://sms-m.ru/modulnie-zdaniya/calculator-modulnogo-zdaniya


### Наши проекты



**Сборные бытовки**  
июль 2010



**Партнер**  
апрель 2010



### Конфигурация

Этажей

ТИП 1 ТИП 2 ТИП 3 ТИП 4 ТИП 5

Ширина блоков стандартных, мм

Ширина блоков коридорных, мм

Высота блоков

Длина, м

Отделка

Дополнительно:  
 > стены - без доп. отделки  
 > потолок - ПВХ  
 > пол - линолеум  
 > наружная стена 80 мм  
 > 5 типов планировки

### СПЕЦИФИКАЦИЯ ЗДАНИЯ

Конфигурация	Тип 2
Габариты с кровлей (Д x Ш x В)	29256 x 12126 x 4180 мм
Площадь	355 м <sup>2</sup> (этажей - 1)
Отделка	Эконом
Блоки 6058 x 2438 x 2680 мм	24 шт.

Что выгоднее: сварные или сборно-разборные модули?

### СТОИМОСТЬ

<b>Изготовление</b>	6 177 000 руб. 17 400 руб./м <sup>2</sup>
<b>Монтаж</b>	617 700 руб. 1 740 руб./м <sup>2</sup>
<b>Общая</b>	6 794 700 руб. 19 140 руб./м <sup>2</sup>

[ОПРЕДЕЛИТЬ СТОИМОСТЬ](#)

https://www.trdm.su/produkcija/opory-specialnye/opory-ramnye-met-p-obraznye/\_aview\_b2700/

**ЗАВОД ТЮМЕНЬРЕМДОРМАШ**  
ОСНОВАН В 1983 ГОДУ

Поиск по каталогу продукции  [Найти](#)

+7 (800) 700 01 44  
+7 (3452) 53 54 54  
zavod@trdm.su

[Главная](#) | [О заводе](#) | [Продукция](#) | [Услуги](#) | [Сотрудничество](#) | [Документация](#) | [Контакты](#) | [Новости](#)

## ОРМП-35,7-00.000 ОПОРА РАМНАЯ МЕТ. П-ОБРАЗНАЯ (ОЦ)

[Главная страница](#) / [Продукция](#) / [Опоры специальные](#) / [Опоры рамные металлические П-образные](#)

www.trdm.su



Опора рамная металлическая П-образная

Диаметр трубы мм

Длина фундамента м

Межцентровое расстояние мм

Толщина фланца мм

Количество болтов

Диаметр болтов мм

Вес 4971.74 кг

Подходит для опор

Для защиты от коррозии фундамент защищен грунтованием

Стоимость: 696420 р.

[Добавить к заказу](#)



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 2, этаж 2, пом. 1, ком. 9 (Ч).

Тел. 8 (499) 322-06-22




[О компании](#)
[База знаний](#)
[Контакты](#)
[Продукты](#)
[Проекты](#)

[Москва](#)
**+7 (495) 135-15-82**
[Заказать обратный звонок](#)
[Дизельные решения](#)
[Газовые решения](#)
[ИБП](#)
[Аренда ДГУ](#)
[Сервис](#)
[Двигатели](#)
[Запчасти](#)
[Все услуги](#)

Главная / Электростанции / Дизельные генераторы / ДЭС WS708-DS-C (Италия) исполнение контейнер

## Дизельный генератор WS708-DS-C (Италия) исполнение контейнер



Номинальная мощность: 640 кВА / 512 кВт

Тип исполнения: Контейнер

Цена от 4 876 392 руб.

[Запросить КП](#)

Гарантия до 5 лет

[Запчасти и сервис](#)