



Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный Центр Оценки и
Экспертизы»

*141151, Московская область, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Строителей, д. 9, 1., тел. (+7) -903-166-21-42,
E-mail: mskstcoe@mail.ru*

«Утверждаю»
Генеральный директор
ООО «Специализированный Центр Оценки и Экспертизы»
10 июня 2019 года



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№88-19-04-84

**Отчет об оценке рыночной стоимости имущества,
принадлежащего ООО «СК «ВОСТОЧНЫЙ-18»**

Заказчик отчета об оценке:

ООО «СК «ВОСТОЧНЫЙ-18»

в лице конкурсного управляющего Сахарова Алексея Игоревича

10 июня 2019 года

ООО «Специализированный Центр Оценки и Экспертизы»

*141151, Московская область, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Строителей, д. 9, 1.,
тел. (+7) -903-166-21-42, E-mail: mskstcoe@mail.ru*



ООО «Специализированный Центр Оценки и Экспертизы»
141151, Московская область, Щелковский район, г.
Лосино-Петровский, ул. Строителей, д. 9, 1., тел.
(+7) -903-166-21-42, E-mail: mskstcoe@mail.ru

Сахарову Алексею Игоревичу

Уважаемый Алексей Игоревич!

В соответствии с Договором № 88-19-04-84 на оказание услуг по выполнению оценочных работ от 23 апреля 2019 г., оценщики ООО «Специализированный Центр Оценки и Экспертизы» провели оценку рыночной стоимости имущества, принадлежащего ООО «СК «ВОСТОЧНЫЙ-18», по состоянию на 10 июня 2019 года.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном далее отчете, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость имущества, принадлежащего ООО «СК «ВОСТОЧНЫЙ-18», по состоянию на 10 июня 2019 года, составляет:

№	Наименование объекта оценки	Итоговая Стоимость (рублей) без НДС
1	Нежилое здание: складской корпус "Финский модуль", общая площадь 8904,6 кв.м., инв №12845, лит. Б	101 437 160
2	Нежилое здание: административное здание, общая площадь, 1158,2 кв.м., инв №12845, лит. 1Б,1Б	18 847 834
3	Здание склада: "Кисловодский модуль", общая площадь 2552,3 кв.м.	30 204 294
4	Земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Хотьково, ул. Загорская, дом 1, общей площадью 64028 кв.м. с кадастровым номером: 50:05:0050202:8	29 974 929
5	Снегоуборочная машина WOLF GARTEN SELECT SF 61 E	8 749,00
Итого		180 472 966

180 472 966 (Сто восемьдесят миллионов четыреста семьдесят две тысячи девятьсот шестьдесят шесть) рублей без НДС

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки собственности, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике ее проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

Благодарю Вас за предоставленную возможность оказать Вам эту услугу, надеюсь на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Специализированный Центр Оценки и Экспертизы»



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки:		См. «ИДЕНТИФИКАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»		
Балансовая стоимость:		-		
Номер и дата отчета		№88-19-04-84 от 10 июня 2019 года		
Правообладатель:		ООО «СК «ВОСТОЧНЫЙ-18»		
Имущественные права на объект оценки:		Право собственности		
Основания для проведения оценки:		Договор №88-19-04-84 от 23 апреля 2019 года		
Результаты оценки рыночной стоимости имущества, полученные при применении различных подходов к оценке, рублей.				
№ п/п	Наименование	Сравнительный подход руб. без НДС	Затратный подход руб. без НДС	Доходный подход руб.
1	Нежилое здание: складской корпус "Финский модуль", общая площадь 8904,6 кв.м., инв №12845, лит. Б	113 866 692	111 992 451,35	84 410 663,00
2	Нежилое здание: административное здание, общая площадь, 1158,2 кв.м., инв №12845, лит. 1Б,1Б	18 721 060	55 221 348,07	11 725 259,00
3	Здание склада: "Кисловодский модуль", общая площадь 2552,3 кв.м.	30 878 279	62 808 527	22 874 665,00
4	Земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Хотьково, ул. Загорская, дом 1,общей площадью 64028 кв.м. с кадастровым номером: 50:05:0050202:8	29 974 929	Не применялся	Не применялся
5	Снегоуборочная машина WOLF GARTEN SELECT SF 61 E	8 749,00	Не применялся	Не применялся
Ликвидационная стоимость		Не определялась		
Итоговая рыночная стоимость, руб.		180 472 966 (Сто восемьдесят миллионов четыреста семьдесят две тысячи девятьсот шестьдесят шесть) руб. без НДС		

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку сформулировано Заказчиком и приведено в Договоре № 88-19-04-84 на оказание услуг по выполнению оценочных работ от 23 апреля 2019 года. Основополагающие моменты Задания на оценку представлены ниже.

Объект оценки:	См. «ИДЕНТИФИКАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»
Имущественные права на объект оценки:	1. Право собственности
Цели и задачи оценки:	Определение рыночной стоимости для реализации имущества в рамках конкурсного производства Определение рыночной стоимости необходимо выполнить без указания интервалов стоимости.
Предполагаемое использование отчета об оценке:	Определение рыночной стоимости для реализации имущества в рамках процедуры банкротства.
Вид стоимости:	Рыночная.
Дата оценки:	10 июня 2019 года

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	См. п. «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки» отчета об оценке №88-19-04-84
Список предоставленных копий документов:	• Свидетельство о ГРП 50НБ №512076 от 12 октября 2007 года • Выписка из ЕГРН от 05.03.2019 • Свидетельство о ГРП НА № 0029970 • Технический паспорт №1737451 • Свидетельство о ГРП №НА №1222098 • Технический паспорт №1737449 • Технический паспорт здания склада «Кисловодский модуль»

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	
Заказчик:	ООО "СК "ВОСТОЧНЫЙ-18" ОГРН 1055008021617, ИНН 5042082364, Номер счёта: 40702810701300020149 Валюта: RUR Название: ООО "СК "ВОСТОЧНЫЙ-18" ИНН: 5042082364 КПП: 504201001 Банк: АО "АЛЬФА-БАНК" БИК: 044525593 Кор. счёт: 30101810200000000593 Юридический адрес компании: улица Загорская, д. 1, Московская область, р-н Сергиево-Посадский, г. Хотьково В лице конкурсного управляющего Сахарова Алексея Игоревича, действующего на основании решения Арбитражного суда Московской области от 28.02.2019 по делу № А41-93933/18
Сведения об Оценщике	
Оценщики	Перов Евгений Андреевич, - профессиональный оценщик, высшее экономическое образование, имеющий диплом о профессиональной переподготовке оценщика по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», действительный член Российского общества оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»», регистрационный № 611, свидетельство выдано 15 июня 2018 года, страхование профессиональной ответственности на пять миллионов рублей, Полис страхования ответственности ООО СО «ВЕРНА» №210001/19/02128/2201020 от 07 февраля 2019 г..
Юридическое лицо, с которым у Оценщиков заключен трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Центр Оценки и Экспертизы»
Место нахождения юридического лица:	141151, Московская область, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Строителей, д. 9, 1., тел. (+7) -903-166-21-42, E-mail: mskstcoe@mail.ru
Реквизиты юридического лица	ИНН 7725281986, КПП 505001001, ОГРН 1157746678990

3. Оценщики не занимались измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

4. Оценщики не проводили технических экспертиз и исходили из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при изучении представленной документации. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

5. Данные, использованные Оценщиками при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывают источник информации.

6. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.

7. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

8. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщиков в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

9. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

10. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщики не несут ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины рыночной стоимости объекта оценки.

11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно величины стоимости имущества и не является гарантией того, что рассматриваемое имущество будет продано по указанной рыночной стоимости.

12. Оценщики не имеют ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющегося предметом Отчета, а также не имеют личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон. Вознаграждение оценщиков ни в коей степени не зависит от каких-либо аспектов Отчета.

13. Стоимость объектов недвижимости в данном отчете указана без учета НДС.

14. Земельные участки НДС не облагаются согласно "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" пп. 6 п. 2 ст. 146 от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 11.10.2018)

6. НОРМАТИВНАЯ БАЗА. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Отчет составлен в полном соответствии с требованиями:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.

В отношении оценочной деятельности ГК РФ содержит значительное число положений, связанных с определением стоимости, а также устанавливает объекты гражданских прав, их классификацию, виды и возможность участия в гражданском обороте.

2. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть 2, глава 21 и пп.15 п. 2 ст. 146.

3. Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в редакции, действующей на дату составления Отчета).

Закон обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности. ФЗ является специальным по отношению к иным актам, регулирующим вопросы оценочной деятельности в гражданских правоотношениях. Это означает, что федеральные законы, законы субъектов РФ, иные нормативные акты в части, затрагивающей вопросы оценочной деятельности, не должны противоречить закону об оценке. Если такие противоречия возникают, то соответствующие положения иных законов и нормативных актов применению не подлежат.

4. Федеральные стандарты оценки:

Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)" (Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297);

Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" (Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298);

Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" (Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299);

Обязательность применения ФСО обусловлена требованиями Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и соответствующими приказами Минэкономразвития России.

5. Стандарты оценки Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»», - *стандарт обязателен к применению членами СРО.*

Обязательность применения данных стандартов обусловлена требованиями Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и членством оценщика в СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»»

7. ОБЪЕМ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ

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

Постановка задания на оценку. Идентификация оцениваемого объекта. Определение и согласование с Заказчиком целей и задач оценки, вида оцениваемой стоимости, способа возможного использования и область применения результатов оценки, сроков проведения работ, допущений и ограничений.

Анализ рынка и факторов, влияющих на стоимость. Анализ рынка, соотношение спроса и предложения, конкурентный контекст, его динамика и перспективы развития. Финансовые альтернативы с аналогичным риском инвестирования. Типичные участники рынка, их мотивация, стандартные условия сделок.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки. Под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту — НЭИ) объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Выбор методов оценки в рамках стандартных подходов к оценке. Согласно Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности в Российской Федерации, в оценке анализируется применимость использования трех подходов: затратного, сравнительного и доходного. В рамках каждого из подходов существует набор методов оценки, т.е. конкретных способов расчета стоимости объекта.

Проведение расчетов. В рамках применимых подходов и методов осуществляются расчеты показателей рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Заключение о стоимости. Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при

использовании классических методов оценки. На данном этапе проводится анализ достоверности полученных величин стоимости и соответствия каждого подхода заявленным целям оценки, осуществляется взвешивание и согласование результатов, производится окончательное заключение о стоимости объекта оценки.

Составление отчета об оценке. Отчет об оценке составляется как документ, содержащий достоверные сведения доказательного характера, и передается Заказчику.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ

Основные понятия, термины и определения приведены из следующих источников:

- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (в редакции, действующей на дату составления Отчета);
- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)" (Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297);
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" (Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298);
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" (Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299);
- Справочная и учебная литература.

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

При определении **цены объекта** оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При установлении **затрат** определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

При определении **наиболее эффективного использования объекта оценки** определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

При **проведении экспертизы отчета об оценке** осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право 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.

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

Принцип наиболее эффективного использования — тот вариант использования, который обеспечит объекту наибольший чистый доход в течение заданного периода времени, т.е. тот вариант использования, выбранный среди разумных, возможных и законно альтернативных вариантов, который является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и приводит к наивысшей стоимости объекта.

Балансовая стоимость - стоимость объекта, отраженная в бухгалтерском учете, которая равна либо первоначальной балансовой стоимости, либо восстановительной стоимости объекта.

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

Арендная плата - денежная оплата права владения и пользования арендуемым имуществом.

Износ - снижение стоимости имущества под действием различных причин. Различают износ основных фондов физический, функциональный и внешний.

Физический износ имущества - износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Функциональный износ имущества - износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ имущества - износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

Устранимый износ имущества - износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Неустранимый износ имущества - износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Отчет об оценке имущества - документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

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 открытый рынок по средством 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.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон, нет принуждения совершить сделку».

9. ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основание проведения оценки: Договор №88-19-04-84 от 23 апреля 2019 года, заключенный между ООО "СК "ВОСТОЧНЫЙ-18" в лице конкурсного управляющего Сахарова Алексея Игоревича, действующего на основании решения Арбитражного суда Московской области от 28.02.2019 по делу № А41-93933/18 и ООО «Специализированный Центр Оценки и Экспертизы» в лице генерального директора Перова Евгения Андреевича.

10. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с требованиями Гражданского кодекса РФ, часть 1 (ст. 209), Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в редакции, действующей на дату составления Отчета), федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».

Предполагаемое использование - **Определение рыночной стоимости для реализации имущества в рамках процедуры банкротства.**

Отчет достоверен лишь для указанных в нем целей и предполагаемого использования. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

11. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ

Перечень документов, использованных при определении количественных и качественных параметров объекта оценки:

- Свидетельство о ГРП 50НБ №512076 от 12 октября 2007 года

- Выписка из ЕГРН от 05.03.2019
- Свидетельство о ГРП НА № 0029970
- Технический паспорт №1737451
- Свидетельство о ГРП №НА №1222098
- Технический паспорт №1737449
- Технический паспорт здания склада «Кисловодский модуль»

В качестве источников информации использовались такие средства массовой информации и Интернет-сайты:

- Интернет сайт: <http://www.cian.ru>
- Интернет сайт: <http://www.avito.ru>
- Интернет сайт: <http://www.agroum.ru>
- И другие источники

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, но не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания информации данных источников.

В качестве аналогов объекта оценки использовались предложения по продаже сопоставимых объектов, вся информация по сопоставимым объектам была получена в ходе анализа предложений, представляемых в средствах массовой информации, визуальный осмотр сопоставимых объектов не проводился.

Оценщик – Перов Евгений Андреевич, - профессиональный оценщик, высшее экономическое образование, имеющий диплом о профессиональной переподготовке оценщика по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», действительный член Российского общества оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», регистрационный № 611, свидетельство выдано 15 июня 2018 года, страхование профессиональной ответственности на пять миллионов рублей, Полис страхования ответственности ООО СО «ВЕРНА» №210001/19/02128/2201020 от 07 февраля 2019 г..

Проанализировал имеющуюся информацию и ситуацию на рынке, осуществил расчеты по определению рыночной стоимости, оформил отчет об оценке.

12. ИДЕНТИФИКАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При выполнении настоящей работы был проведен ряд исследований и собрана необходимая информация. Были проанализированы все доступные данные по рынку аналогичного имущества по Московской области. Учитывая специфику объектов оценки, также были проанализированы данные по рынку в других крупных городах. Количественные и качественные характеристики объекта оценки определялись в результате изучения технической и правоустанавливающей документации.

Объект оценки:

Земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Хотьково, ул. Загорская, дом 1, общей площадью 64028 кв.м. с кадастровым номером: 50:05:0050202:8

Характеристика местоположения	
Адрес объекта оценки	Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Хотьково, ул. Загорская, дом 1
Кадастровый номер	50:05:0050202:8
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения нежилых зданий
Площадь	64 028 кв.м
Административный район	-
Микрорайон	-
Зонирование района (преобладающий тип застройки)	Преобладает коммерческая застройка

Плотность застройки	высокая
Близость к магистралям	Вдоль ул. Загорская

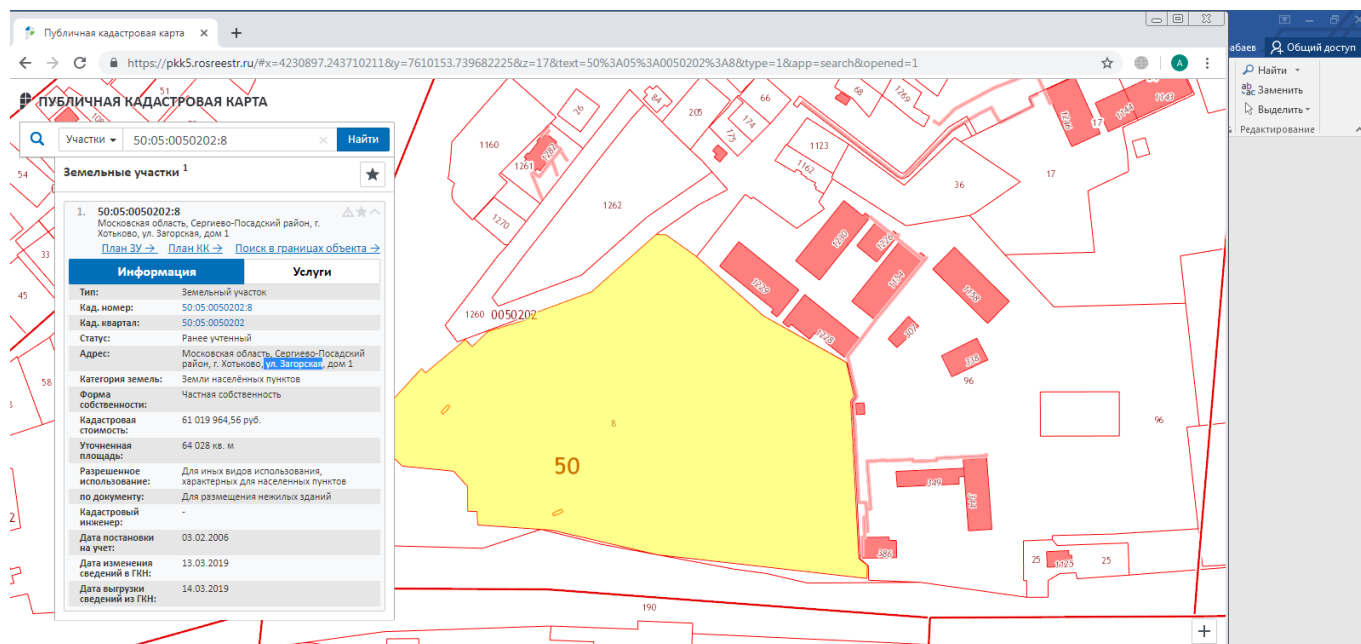
Участки
50:05:0050202:8
Найти

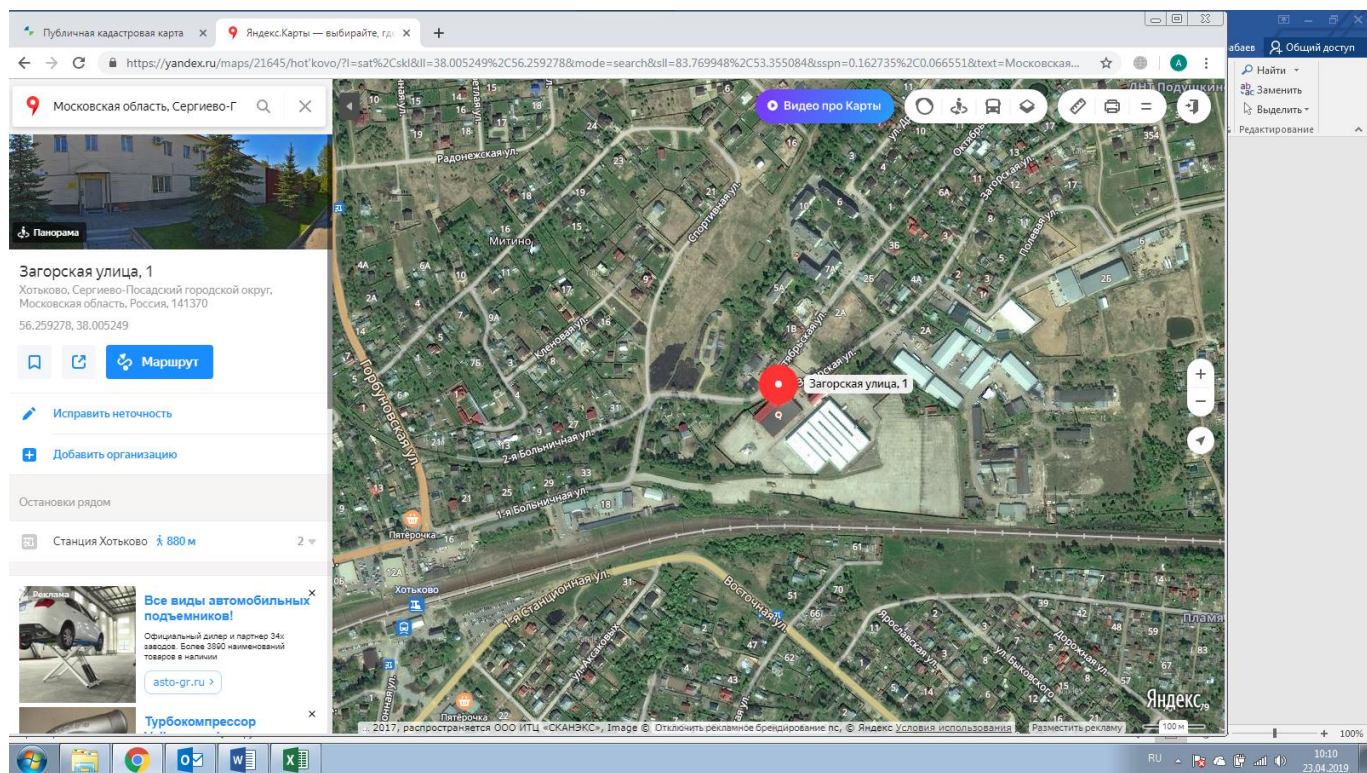
Земельные участки ¹

1. 50:05:0050202:8
Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Хотьково, ул. Загорская, дом 1
[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Поиск в границах объекта →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	50:05:0050202:8
Кад. квартал:	50:05:0050202
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Хотьково, ул. Загорская , дом 1
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	61 019 964,56 руб.
Уточненная площадь:	64 028 кв. м
Разрешенное использование:	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов
по документу:	Для размещения нежилых зданий
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	03.02.2006
Дата изменения сведений в ГКН:	13.03.2019
Дата выгрузки сведений из ГКН:	14.03.2019

Расположение объекта оценки на карте:





<https://yandex.ru>

Сведения о правообладателях:

ООО "СК "ВОСТОЧНЫЙ-18"

ОГРН 1055008021617,

ИНН 5042082364,

Номер счёта: 40702810701300020149

Валюта: RUR

Название: ООО "СК "ВОСТОЧНЫЙ-18"

ИНН: 5042082364

КПП: 504201001

Банк: АО "АЛЬФА-БАНК"

БИК: 044525593

Кор. счёт: 30101810200000000593

Юридический адрес компании: улица Загорская, д. 1, Московская область, р-н Сергиево-Посадский, г. Хотьково

Объект оценки:

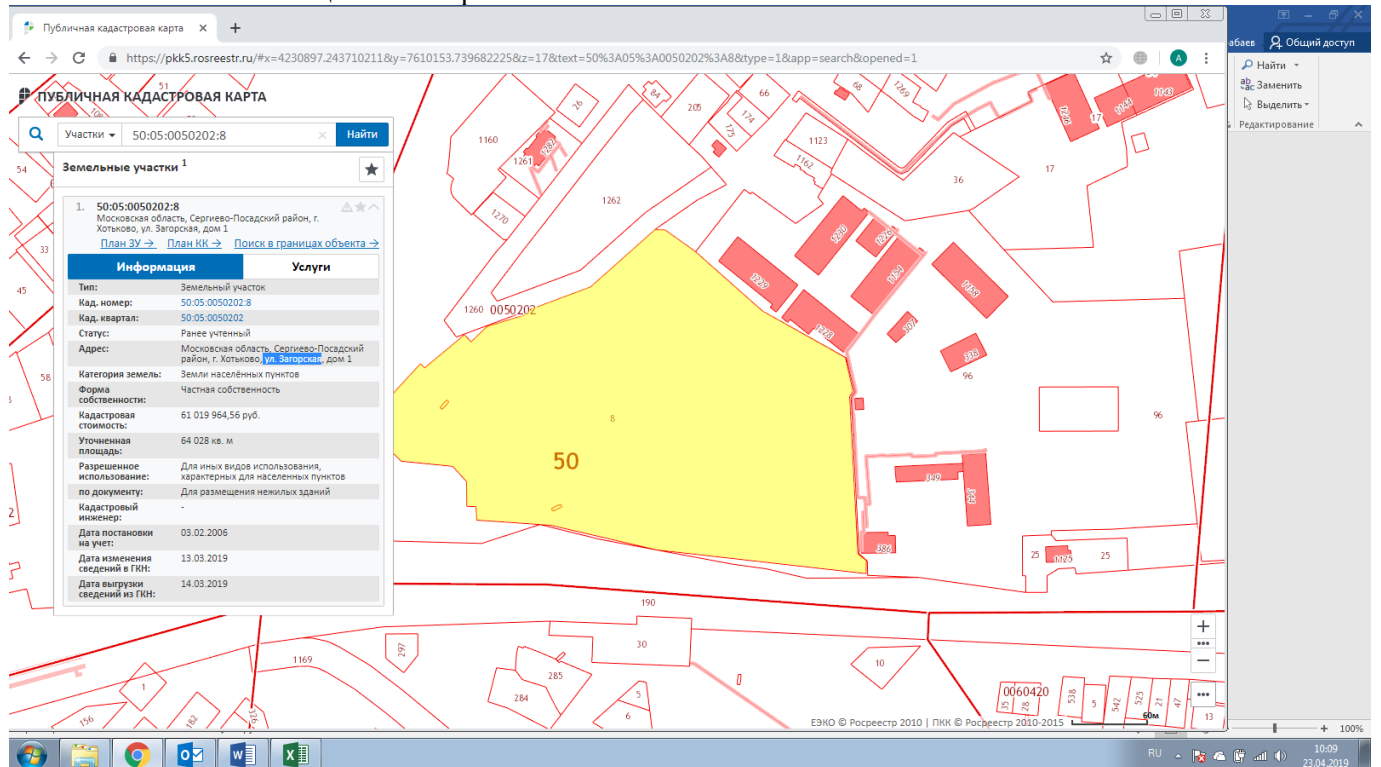
Нежилое здание: складской корпус "Финский модуль", общая площадь 8904,6 кв.м., инв №12845, лит. Б

Характеристики расположения объекта оценки	
Нежилое здание: складской корпус «Финский модуль», общая площадь 8904,6 кв.м., инв №12845, лит. Б	8 904,60
Адрес объекта оценки	Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Хотьково, ул. Загорская, дом 1
Административный район	-
Микрорайон	-
Зонирование района (преобладающий тип застройки)	Преобладает коммерческая застройка
Плотность застройки	Высокая
Близость к магистралям	Вдоль ул. Загорская
Транспортная доступность	хорошая
Ближайшая станция метро (ж/д станция)	-
Расстояние до ближайшей станции метро (ж/д станции)	-
Характеристика расположения	
Интенсивность движения транспорта мимо дома	Средней интенсивности

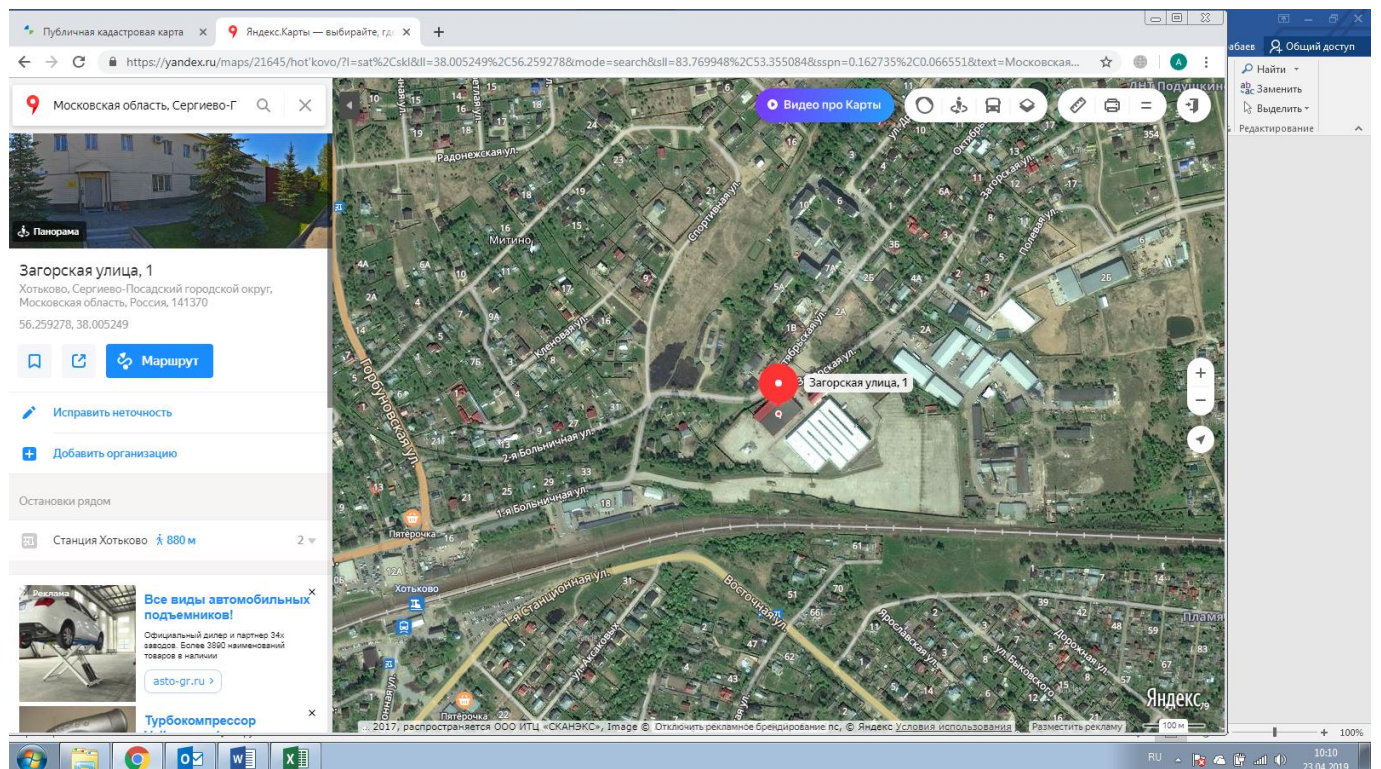
Характеристики объекта оценки

Группа капитальности здания (тип дома)	2
Год постройки	2002
Процент износа по техпаспорту, %	9
Процент износа здания (согласно данным визуального осмотра), %	9
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	Отсутствуют
Состояние здания	Хорошее
Количество этажей	-
Материал фундамента здания	Железобетонные блоки
Материал стен	Трехслойные металлические панели
Характеристика перекрытий	Железобетонные плиты
Внешний вид фасада здания	Металлические панели
Состояние внешней отделки	Хорошее
Состояние внутренней отделки	Хорошее
Состояние общественных зон подъезда	Хорошее
Наличие и тип парковки	Открытая парковка
Наличие отопления	есть

Расположение объекта оценки на карте:



<https://pkk5.rosreestr.ru>



Сведения о правообладателях:

ООО "СК "ВОСТОЧНЫЙ-18"

ОГРН 1055008021617,

ИНН 5042082364,

Номер счёта: 40702810701300020149

Валюта: RUR

Название: ООО "СК "ВОСТОЧНЫЙ-18"

ИНН: 5042082364

КПП: 504201001

Банк: АО "АЛЬФА-БАНК"

БИК: 044525593

Кор. счёт: 30101810200000000593

Юридический адрес компании: улица Загорская, д. 1, Московская область, р-н Сергиево-Посадский, г. Хотьково

Объект оценки:

Нежилое здание: административное здание, общая площадь, 1158,2 кв.м., инв №12845, лит. 1Б,1Б

Характеристики расположения объекта оценки	
Нежилое здание: административное здание, общая площадь, 1158,2 кв.м., инв №12845, лит. 1Б,1Б	1 158,20
Адрес объекта оценки	Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Хотьково, ул. Загорская, дом 1
Административный район	-
Микрорайон	-
Зонирование района (преобладающий тип застройки)	Преобладает коммерческая застройка
Плотность застройки	средняя
Близость к магистралям	Вдоль ул. Загорская
Транспортная доступность	хорошая
Ближайшая станция метро (ж/д станция)	-
Расстояние до ближайшей станции метро (ж/д станции)	-
Характеристика расположения	
Интенсивность движения транспорта мимо дома	Средней интенсивности

Характеристики объекта оценки

Литера 1Б

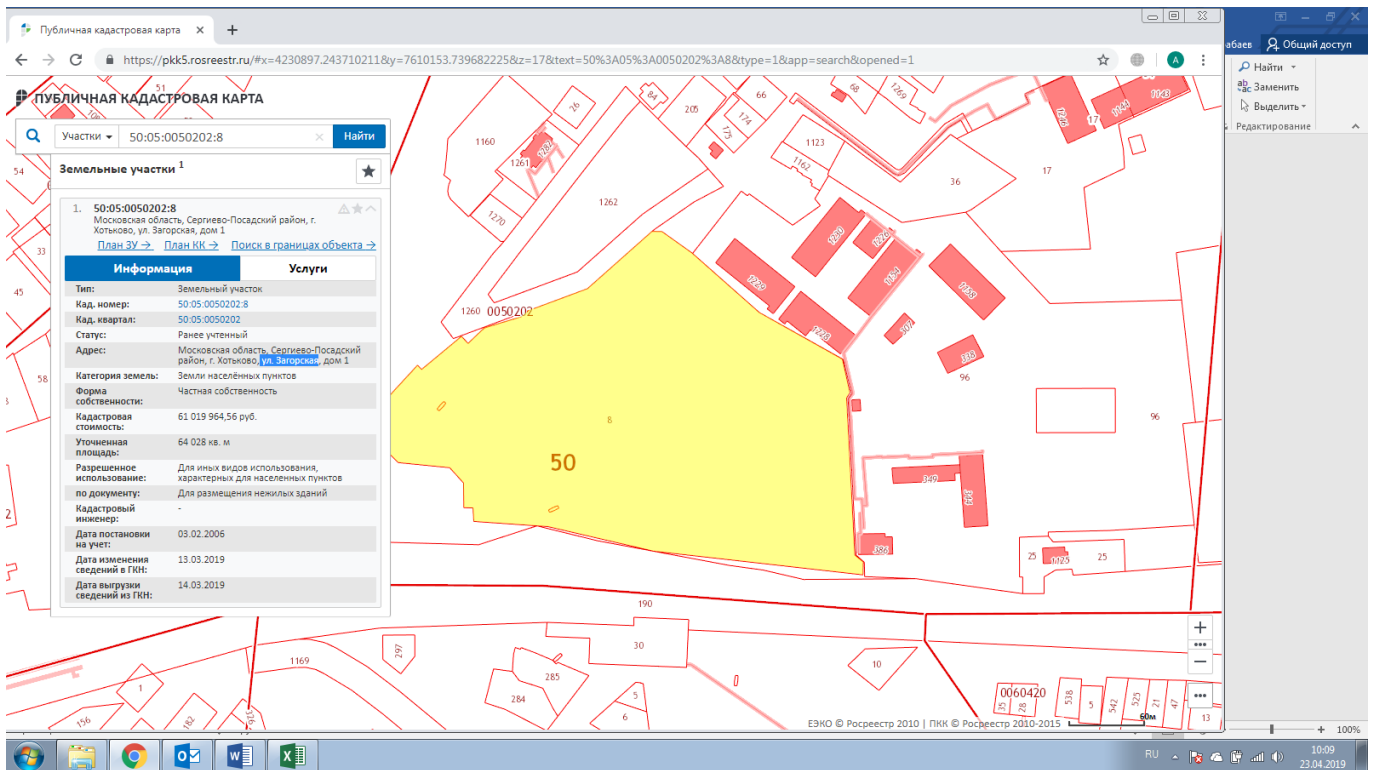
Группа капитальности здания (тип дома)	I
Год постройки	1978
Процент износа здания (по техпаспорту), %	9

Процент износа здания (согласно данным визуального осмотра), %	9
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	-
Состояние здания	Хорошее
Количество этажей	3
Материал фундамента здания	Из сборных железобетонных блоков
Материал стен	Кирпичные
Характеристика перекрытий	Железобетонные
Внешний вид фасада здания	Кирпич
Состояние внешней отделки	Хорошее
Состояние внутренней отделки	Среднее
Состояние общественных зон подъезда	Хорошее
Общее состояние здания	Хорошее
Наличие и тип парковки	Открытая парковка

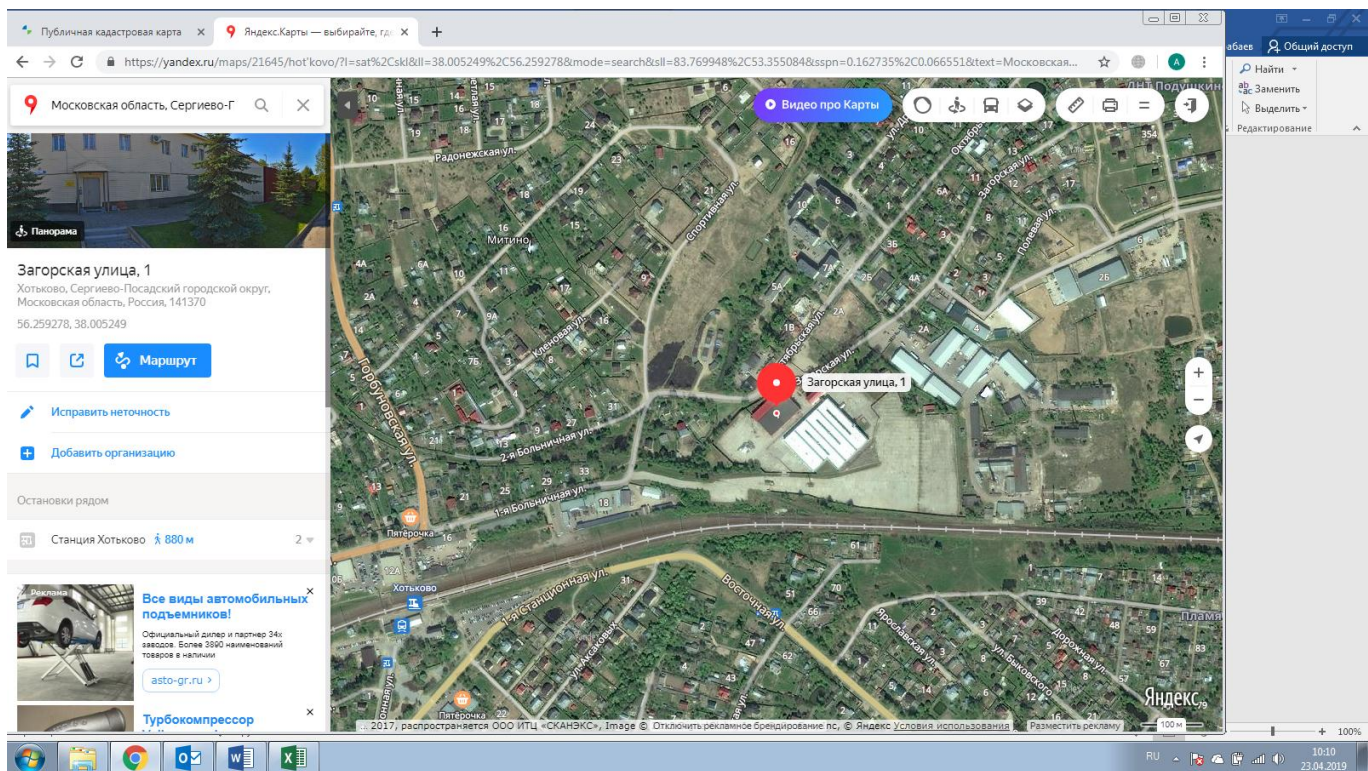
Литер 1Б1

Группа капитальности здания (тип дома)	I
Год постройки	2005
Процент износа здания (по техпаспорту), %	0%
Процент износа здания (согласно данным визуального осмотра), %	0%
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	Отсутствуют
Состояние здания	Хорошее
Количество этажей	4
Материал фундамента здания	Бетонные блоки периметр 75%
Материал стен	Кирпичные периметр 82%
Характеристика перекрытий	Железобетонные
Внешний вид фасада здания	Кирпич
Состояние внешней отделки	Хорошее
Состояние внутренней отделки	Среднее
Состояние общественных зон подъезда	Хорошее
Общее состояние здания	Хорошее
Наличие и тип парковки	Открытая парковка

Расположение объекта оценки на карте:



<https://pkk5.rosreestr.ru>



<https://yandex.ru>

Сведения о правообладателях:

ООО "СК "ВОСТОЧНЫЙ-18"

ОГРН 1055008021617,

ИНН 5042082364,

Номер счёта: 40702810701300020149

Валюта: RUR

Название: ООО "СК "ВОСТОЧНЫЙ-18"

ИНН: 5042082364

КПП: 504201001

Банк: АО "АЛЬФА-БАНК"

БИК: 044525593

Кор. счёт: 30101810200000000593

Юридический адрес компании: улица Загорская, д. 1, Московская область, р-н Сергиево-Посадский, г. Хотьково

Объект оценки:

Здание склада: "Кисловодский модуль", общая площадь 2552,3 кв.м.

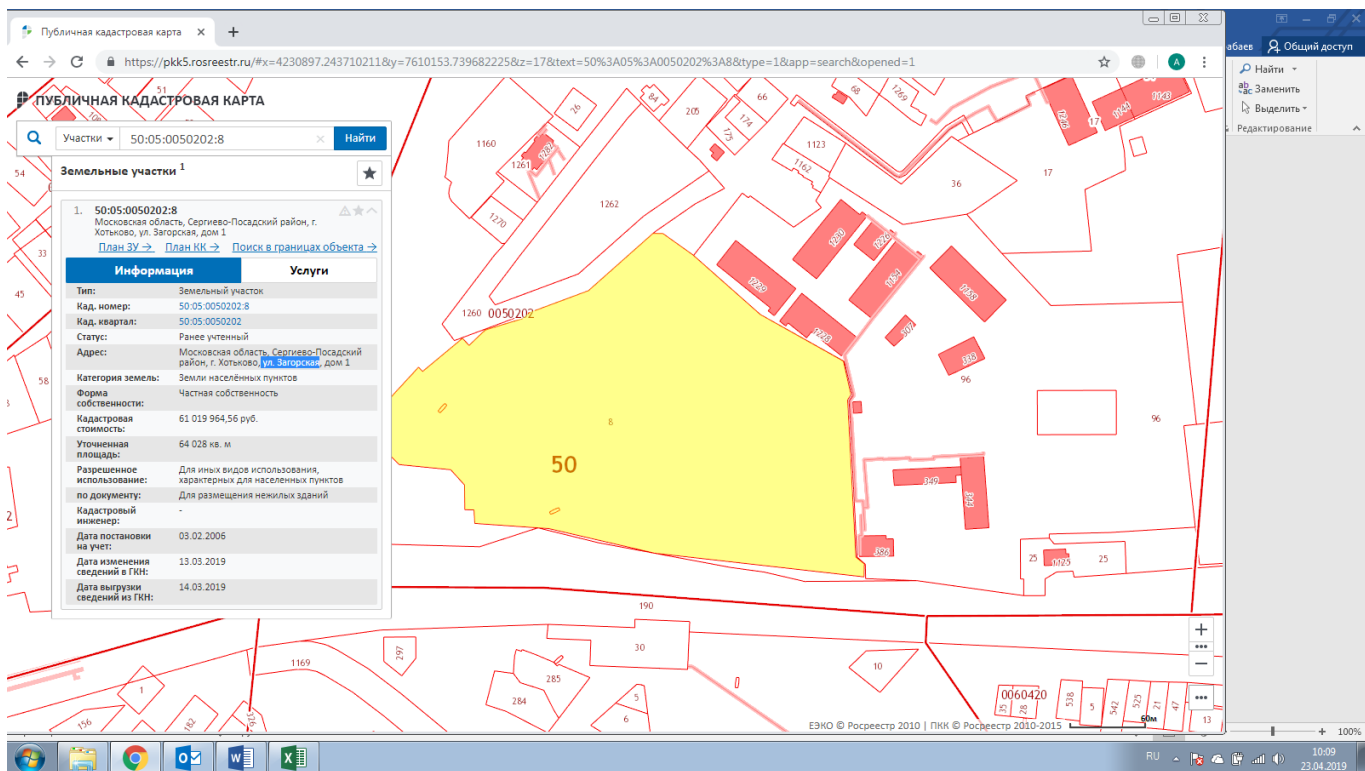
Характеристики расположения объекта оценки	
Здание склада: «Кисловодский модуль», общая площадь 2552,3 кв.м.	2 552,30
Адрес объекта оценки	Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Хотьково, ул. Загорская, дом 1
Административный район	-
Микрорайон	-
Зонирование района (преобладающий тип застройки)	Преобладает коммерческая застройка
Плотность застройки	Высокая

Близость к магистралям	Вдоль ул. Загорская
Транспортная доступность	хорошая
Ближайшая станция метро (ж/д станция)	-
Расстояние до ближайшей станции метро (ж/д станции)	-
Характеристика расположения	
Интенсивность движения транспорта мимо дома	Средней интенсивности

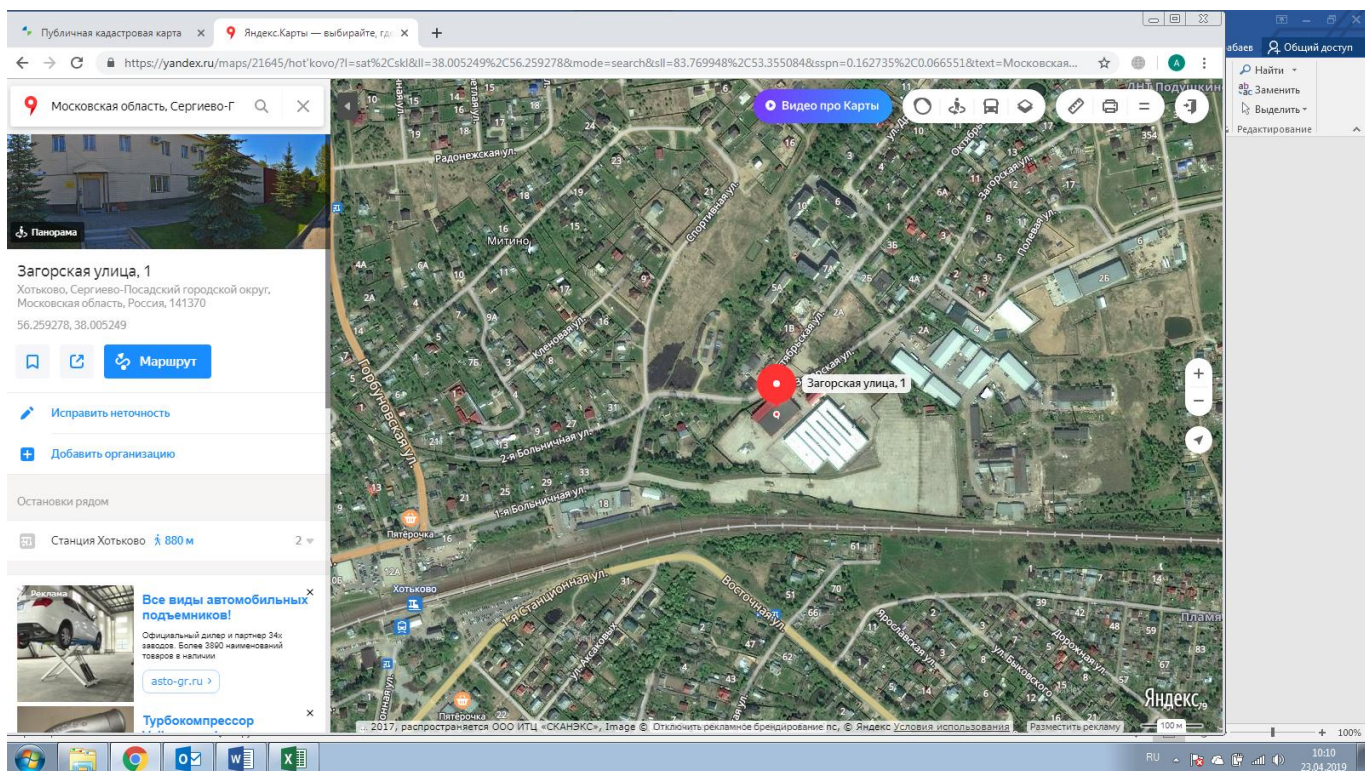
Характеристики объекта оценки

Группа капитальности здания (тип дома)	-
Год постройки	1987
Процент износа здания (по техпаспорту), %	-
Процент износа здания (согласно данным визуального осмотра), %	-
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	Отсутствуют
Состояние здания	Хорошее
Количество этажей	2
Материал фундамента здания	ж/бетонный
Материал стен	Кирпичные, частично металлические
Характеристика перекрытий	-
Внешний вид фасада здания	Кирпич, металл
Состояние внешней отделки	Хорошее
Состояние внутренней отделки	Хорошее
Состояние общественных зон подъезда	Хорошее
Общее состояние здания	Хорошее
Противопожарная безопасность	-
Наличие и тип парковки	Открытая парковка

Расположение объекта оценки на карте:



<https://pkk5.rosreestr.ru>



<https://yandex.ru>

Сведения о правообладателях:

ООО "СК "ВОСТОЧНЫЙ-18"

ОГРН 1055008021617,

ИНН 5042082364,

Номер счёта: 40702810701300020149

Валюта: RUR

Название: ООО "СК "ВОСТОЧНЫЙ-18"

ИНН: 5042082364

КПП: 504201001

Банк: АО "АЛЬФА-БАНК"

БИК: 044525593

Кор. счёт: 30101810200000000593

Юридический адрес компании: улица Загорская, д. 1, Московская область, р-н Сергиево-Посадский, г. Хотьково

Объект оценки: Снегоуборочная машина WOLF GARTEN SELECT SF 61 E.

Год выпуска: 2013

Технические характеристики WOLF-Garten Select SF 61 E

Срок гарантии	2 + 1 год
Производитель	WOLF-Garten
Объем двигателя (см3.)	208
Максимальная мощность (л.с.)	7
Вес (кг)	79
Модель двигателя	WOLF 70 H OHV
Запуск двигателя	Электростартер 220 В + ручной
Родина бренда	Германия
Страна сборки	Венгрия
Производитель двигателя	MTD (США - Китай)

Техническое состояние: неудовлетворительное (Требуется замена двигателя или капитальный ремонт).

13. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ

Анализ социально-экономической обстановки в России.

Основные экономические и социальные показатели

	Август 2018г.	В % к		Январь- август 2018г. в % к январю- августу 2017г.	Справочно		
		августу 2017г.	июлю 2018г.		август 2017г. в % к августу 2016г.	июлю 2017г.	январь- август 2017г. в % к январю- августу 2016г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	47086,0 ¹⁾	101,7 ²⁾			101,6 ³⁾		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,1	104,7	102,5	104,2	106,4	103,0
Индекс промышленного производства		102,7	102,7	103,1	104,0	103,8	103,3
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	646,3	89,2	132,2	97,4	105,4	149,5	101,1
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	472,1	102,5	100,0	103,0	107,7	101,6	107,2
в том числе железнодорожного транспорта	218,1	104,4	99,3	104,6	105,2	100,2	106,9
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	146,3	101,2	100,8	100,4	98,9	102,8	97,8
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2748,0	102,8	103,6	102,7	101,7	103,5	100,2
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	799,8	102,0	99,9	102,8	99,2	101,2	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	55,5 ⁵⁾	121,8 ⁶⁾	96,3 ⁷⁾	121,5 ⁸⁾	118,0 ⁶⁾	90,5 ⁷⁾	127,2 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	34,4	139,5	94,1	128,5	110,0	83,6	126,8
импорт товаров	21,0	100,9	100,0	111,0	129,1	100,3	127,9
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	5961,4 ⁹⁾	103,2 ²⁾			103,6 ³⁾		
Индекс потребительских цен		103,1	100,0	102,4	103,3	99,5	104,2
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		115,3	100,2	110,4	104,7	101,5	107,6
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		99,1	99,3	102,2 ¹¹⁾	99,0	102,5	97,3 ¹¹⁾
Среднемесячная начисленная зарботная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	41140 ¹⁰⁾	110,3 ¹⁰⁾	97,0 ¹⁰⁾	111,0 ¹⁰⁾	105,7	97,6	106,8
реальная		107,0 ¹⁰⁾	97,0 ¹⁰⁾	108,4 ¹⁰⁾	102,3	98,1	102,5
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,5	92,4	97,3	91,7	93,9 ¹²⁾	97,2	93,0 ¹²⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	87,9	98,4	86,6	85,0	96,9	85,2
1) Данные за I полугодие 2018г. (первая оценка). 2) I полугодие 2018г. в % к I полугодию 2017 года. 3) I полугодие 2017г. в % к I полугодию 2016 года. 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработка производств", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений". 5) Данные за июль 2018 года. 6) Июль 2018г. и июль 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 7) Июль 2018г. и июль 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах. 8) Январь-июль 2018г. и январь-июль 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 9) Данные за I полугодие 2018 года. 10) Оценка. 11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-августе 2018г. в % к январю-августу 2017г. составили 101,4%, в январе-августе 2017г. в % к январю-августу 2016г. - 98,0%. 12) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.							

Источник: <http://www.gks.ru>

По оценке Минэкономразвития РФ, рост ВВП за первое полугодие 2018 года составил 1,7%. Позитивная динамика отмечается в промышленном секторе, сельском хозяйстве, продолжился рост в сфере розничной торговли, снизилась безработица. Однако на региональном уровне ситуация выглядит неоднородной, в частности, снизилось число регионов с положительной динамикой промышленного производства, в большинстве субъектов РФ сократился объем работ в строительстве.

В целях оценки региональных тенденций экономического развития эксперты Рейтингового агентства РИА Рейтинг медиагруппы МИА «Россия сегодня» провели анализ социально-экономического развития субъектов РФ за первое полугодие 2018 года, результаты которого приведены в аналитическом бюллетене «Социально-экономическое положение регионов РФ – итоги января-июня 2018 года».

На фоне снижения темпов промпроизводства в стране сократилось число регионов с положительной динамикой

По итогам первого полугодия 2018 года, по данным Росстата, промышленное производство в РФ выросло на 3,0%. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года темпы роста стали меньше на 0,7 процентных пункта. Позитивное влияние на общую динамику промышленного производства в первом полугодии 2018 года оказал рост в сфере добычи полезных ископаемых (+1,9%), в обрабатывающих производствах (+4,0%) и в сфере обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха (+1,9%). Лишь в сфере «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» наблюдалось падение (-2,1%). Однако на эту сферу приходится лишь 1,5% суммарного объема промышленного производства, и она слабо влияет на общую динамику.

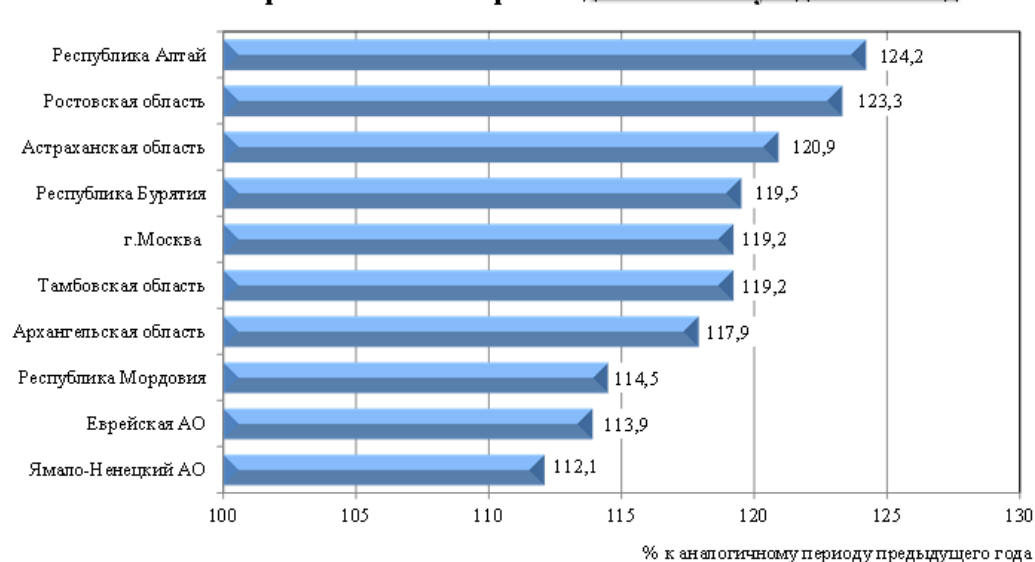
Одновременно со снижением темпа роста промышленного производства по стране в целом, в первом полугодии 2018 года число регионов с позитивной динамикой промпроизводства сократилось. По итогам января-июня 2018 года промышленное производство выросло в 56 субъектах РФ, что на 14 регионов меньше, чем за аналогичный период прошлого года.

Лидером по росту промышленного производства стала Республика Алтай (+24,2%). В регионе значительное увеличение произошло в сфере добычи полезных ископаемых (+92,7%), а также в сфере обеспечения электрической энергией, газом и паром (+19,1%).

Второе место по темпам роста промышленного производства заняла Ростовская область. По итогам первого полугодия 2018 года промышленное производство здесь выросло на 23,3%. Высокие темпы роста отмечаются в обрабатывающем секторе области. В частности, существенно выросло производство кокса и нефтепродуктов (+36,2%), производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (+27,4%), производство мебели (+17,2%).

Третью позицию по росту промышленного производства занимает Астраханская область (+20,9%). Ключевое влияние на рост промпроизводства в регионе оказало увеличение производства в сфере добычи полезных ископаемых (+26,6%). В частности, по добыче сырой нефти и природного газа рост объемов производства составил 26,2%. Это было достигнуто за счет увеличения объема добычи нефти на месторождении им. В. Филановского. Кроме того, продолжается реализация проекта освоения месторождения им. Корчагина, двух инвестиционных проектов по подключению дополнительных скважин к существующим мощностям и реконструкции промысловых объектов на ООО «Газпром добыча Астрахань». Также по предоставлению услуг в сфере добычи полезных ископаемых в Астраханской области зафиксирован рост на 36%.

Регионы-лидеры по индексу промышленного производства



Источник: Росстат

Снизилось промышленное производство в первом полугодии 2018 года в 29 субъектах РФ, однако в большинстве из них темпы падения были относительно невысокими. Более чем на 5% объемы промышленного производства снизились только у пяти регионов.

Наиболее существенный спад произошел в Ненецком автономном округе. Промышленное производство здесь сократилось на 10,7%. В регионе сократилось производство в трех основных сферах: в сфере добычи полезных ископаемых, в обработке и в сфере водоснабжения.

Далее по темпам снижения промышленного производства идут Республика Адыгея (-7,6%), Удмуртская Республика (-7,3%), Республика Калмыкия (-6,9%) и Тульская область (-6,1%). В остальных регионах падение промышленного производства по итогам первого полугодия 2018 года было не столь значительным, и не превысило 5%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в РФ по итогам первого полугодия 2018 года составил 104,0%. По итогам аналогичного периода прошлого года в данной сфере динамика была более существенная - 104,4%. Среди двадцати четырех основных видов обрабатывающих производств по итогам января-июня 2018 года рост произошел в двадцати одном.

Производство в обрабатывающей сфере в первом полугодии 2018 года выросло в 56 регионах. При этом за аналогичный период прошлого года рост в данной сфере отмечался в 67 субъектах РФ.

Лидером по росту производства с существенным отрывом стала Республика Ингушетия. Здесь рост обрабатывающих производств за первое полугодие 2018 года составил 98,9%. В частности, существенное увеличение зафиксировано в отрасли производства неметаллической минеральной продукции, благодаря возобновлению производства крупнейшего кирпичного завода республики в с.п. Нестеровское, а также в отрасли производства резиновых и пластмассовых изделий, где крупнейшим предприятием является ООО «Техстрой».

Еще в шести регионах рост в сфере обработки превысил 20% – это Ростовская область, г. Москва, Республика Бурятия, Магаданская область, Тамбовская область и Архангельская область.

Позитивная динамика строительной отрасли отмечается в 36 субъектах РФ

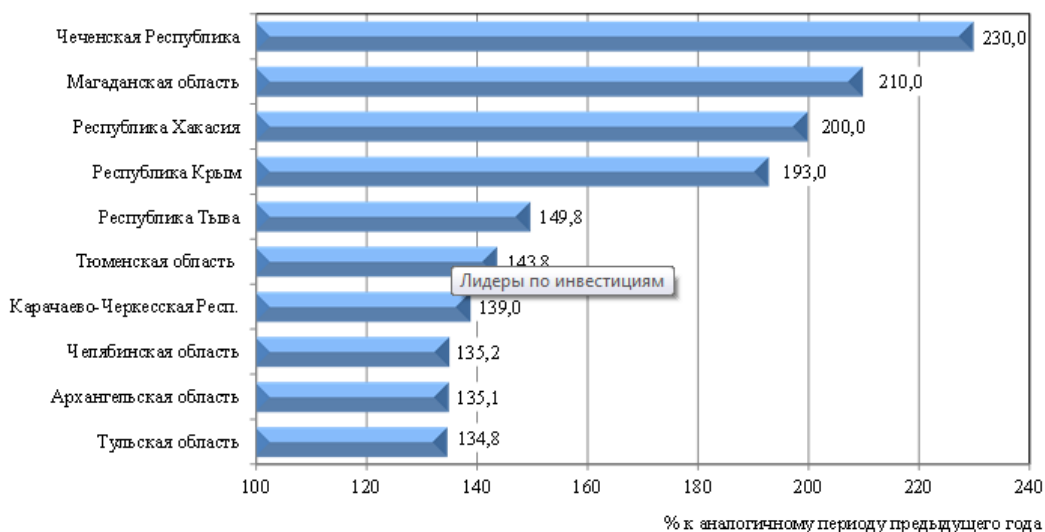
По итогам января-июня 2018 года объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в Российской Федерации сократился на 1,0%. Однако темпы падения по сравнению с аналогичным периодом прошлого года заметно снизились: за первое полугодие 2017 года спад в строительстве был на уровне 3,4%.

Позитивная динамика строительной отрасли отмечается в 36 субъектах РФ. Среди них лидером по темпам роста строительных работ стала Чеченская Республика, где показатель вырос более чем в четыре раза. Также существенный рост зафиксирован в Республике Крым, Чукотском автономном округе и в г. Севастополь, где объем работ в строительстве вырос более чем в два раза.

Число регионов, увеличивших инвестиции, выросло

За первое полугодие 2018 года в РФ объем инвестиций в основной капитал по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличился на 3,2%. Позитивная динамика отмечается в 51 субъекте РФ, что на 10 регионов больше, чем за аналогичный период прошлого года. Лидерами по темпам роста объема инвестиций стали Чеченская Республика, Магаданская область и Республика Хакасия. В этих регионах инвестиции увеличились в 2 и более раза.

Регионы-лидеры по приросту объема инвестиций в основной капитал в I полугодии 2018 года



Источник: Росстат

Оборот розничной торговли вырос в 78 регионах

В сфере розничной торговли сохранилась положительная динамика. Все шесть месяцев 2018 года в данной сфере был рост, и в результате по итогам первого полугодия оборот розничной торговли в РФ увеличился на 2,6%. При этом за аналогичный период 2017 года оборот розничной торговли снизился на 0,3%.

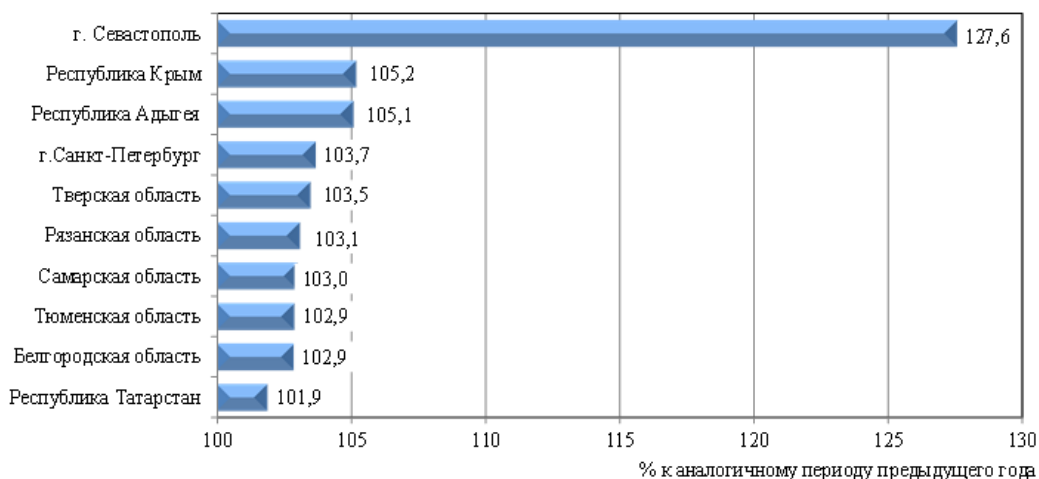
Оборот розничной торговли увеличился в 78 субъектах РФ, снижение показателя произошло только в 7 регионах. Наиболее существенный рост произошел в Республике Мордовия, Республике Адыгея и в Ямало-Ненецком автономном округе.

Номинальные заработные платы увеличились во всех субъектах РФ, наибольший рост – в Республике Ингушетия

По итогам января-мая 2018 года реальные денежные доходы населения в РФ увеличились на 2,5% (с учетом единовременной выплаты, назначенной пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей). При этом за аналогичный период прошлого года отмечалось падение реальных денежных доходов на 1,7%.

По данным Росстата, реальные денежные доходы населения за январь-май 2018 года выросли в 27 субъектах РФ. Из них наиболее существенный рост зафиксирован в г. Севастополь (+27,6%). Севастополь является единственным субъектом РФ, в котором на протяжении каждого из пяти месяцев 2018 года денежные доходы населения демонстрировали положительную динамику.

Регионы-лидеры по приросту реальных денежных доходов населения за январь-май 2018 года



Источник: Росстат

Сокращение реальных денежных доходов произошло в 57 регионах. Наиболее существенно показатель снизился в Магаданской области и в Чукотском автономном округе. Здесь сокращение доходов составило более 8%. В Астраханской области реальные денежные доходы населения остались на прежнем уровне.

Параллельно с ростом реальных денежных доходов происходит рост номинальных заработных плат. По итогам января-мая 2018 года номинальная заработная плата в целом по РФ выросла на 11,6%. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года темп роста заработной платы ускорился (за январь-май 2017 года номинальная заработная плата в целом по РФ увеличилась на 7,2%). Рост заработных плат произошел во всех субъектах РФ. Лидером стала Республика Ингушетия, где номинальная заработная плата за январь-май 2018 года выросла на 16,7%.

Отношение денежных доходов населения к стоимости фиксированного набора потребительских товаров и услуг по итогам января-мая 2018 года по РФ составило 2,00, что выше, чем за аналогичный период прошлого года (1,97). Соотношение денежных доходов и стоимости фиксированного набора потребительских товаров и услуг за январь-май 2018 года выросло в 23 регионах, в 62 субъектах РФ этот показатель снизился.

Лидерами по отношению денежных доходов к стоимости фиксированного набора товаров и услуг стали Ямало-Ненецкий автономный округ, Ненецкий автономный округ, г. Москва и Сахалинская область, где данный показатель превышает значение 2,5. По итогам января-мая 2018 года денежные доходы превышают стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг более чем в два раза в 17 регионах. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года их число не изменилось.

В большинстве регионов уровень безработицы снизился. За апрель-июнь 2018 года в РФ произошло снижение уровня безработицы. За рассматриваемый период он составил 4,8%, в то время как за апрель-июнь 2017 года уровень безработицы был 5,2%. Безработица снизилась в 64 регионах, в 6 регионах показатель не изменился, и в 15 субъектах РФ уровень безработицы вырос.

Наиболее существенно безработица снизилась в Карачаево-Черкесской Республике – на 2,5 процентных пункта до 11,3% и в Республике Марий Эл – на 2,2 процентных пункта до 4,0%. В остальных субъектах РФ снижение безработицы было менее двух процентных пункта.

Самый существенный рост безработицы за апрель-июнь 2018 года отмечается в Республике Калмыкия (+2,0 процентных пункта). В остальных регионах рост безработицы не превысил 1,5 процентных пункта.

В десяти субъектах РФ произошел рост ключевых показателей. Проведенный экспертами РИА Рейтинг анализ позволил выделить регионы, имеющие отрицательную и положительную динамику по основным показателям по итогам первого полугодия 2018 года. Во внимание принимался индекс промышленного производства, динамика объема работ, выполненных по виду

деятельности «Строительство», динамика оборота розничной торговли, динамика реальных денежных доходов населения.

По всем перечисленным показателям рост произошел в десяти регионах: в Белгородской области, Воронежской области, Курской области, Московской области, г. Санкт-Петербург, г. Севастополь, Ставропольском крае, Тюменской области, Челябинской области и в Республике Алтай. Падение по всем ключевым показателям отмечается лишь в двух субъектах РФ – это Ивановская область и Республика Дагестан.

Практически во всех регионах выросли совокупные доходы бюджетов. Согласно данным Федерального казначейства, за январь-май 2018 года суммарные доходы консолидированных бюджетов всех регионов РФ выросли по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 10,3% (+438,5 млрд руб). Позитивная динамика отмечается в 82 субъектах РФ. Лидерами являются г. Севастополь, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Кабардино-Балкарская Республика и Республика Саха (Якутия). В данных регионах доходы выросли более чем на 30%. Сокращение совокупных доходов бюджетов произошло лишь в трех субъектах РФ – это Сахалинская область, Республика Марий Эл и Республика Мордовия.

Рост суммарных доходов консолидированных бюджетов в основном обеспечило увеличение налоговых и неналоговых доходов. За январь-май 2018 года суммарные налоговые и неналоговые доходы консолидированных бюджетов всех субъектов РФ выросли на 10,0%, или на 365,6 млрд руб. Рост произошел в 79 субъектах РФ. Лидером по темпу роста является Ханты-Мансийский автономный округ-Югра (+38,9%). Здесь налоговые и неналоговые доходы увеличились в основном за счет роста сборов по налогу на прибыль организаций (+29,7 млрд руб).

Снизилась налоговые и неналоговые доходы лишь в шести субъектах РФ. Из них наиболее резкое падение зафиксировано в Республике Крым (28,1%). Такая динамика обусловлена сокращением поступлений налога на прибыль организаций (-10,4 млрд руб.).

Суммарный профицит консолидированных бюджетов по итогам января-мая 2018 года составил 724,2 млрд рублей. Это на 16,9% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Одновременно увеличилось число субъектов РФ, консолидированные бюджеты которых исполнены с профицитом. Таких регионов стало 74, что на 9 больше, чем по итогам января-мая 2017 года.

Анализируя итоги первого полугодия 2018 года, можно отметить, что в российской экономике не произошло серьезных спадов, тенденция осталась в целом положительная. При условии отсутствия внешних шоковых влияний, можно надеяться, что рост в ключевых сферах экономики продолжится и в дальнейшем, что позитивно скажется на социально-экономическом развитии отдельных регионов.

Источник: <http://riarating.ru>

Прогноз социально-экономического развития России на 2018 год и на плановые 2019 и 2020 года.

Прогноз разработан на основе одобренных в июне 2017 г. на заседании Правительства Российской Федерации сценарных условий и основных параметров прогноза, с учетом изменений внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики, итогов социально-экономического развития Российской Федерации за январь - июль 2017 г., а также прогнозных показателей федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и Банка России.

Факторы и условия социально-экономического развития Российской Федерации в 2018 - 2020 гг.

Прогноз основных макроэкономических параметров социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 - 2020 гг. разработан в составе трех основных вариантов - базового, консервативного и целевого. Важными факторами, оказывающими воздействие на развитие ситуации в российской экономике, на прогнозном горизонте будут оставаться основополагающие принципы бюджетной и денежно-кредитной политики. Во всех трех вариантах прогноза предполагается, что Банк России будет продолжать проводить денежно-кредитную политику в рамках режима таргетирования инфляции, что должно обеспечить значение инфляции вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного периода.

Важной частью общей макроэкономической политики также является тарифное регулирование. Ограничение темпов роста тарифов естественных монополий уровнем инфляции в среднесрочной перспективе будет оставаться структурным фактором снижения инфляционного давления и повышения

инвестиционной активности частного сектора, а также будет стимулировать повышение эффективности компаний инфраструктурного сектора.

Благоприятное влияние на внутренние макроэкономические условия будут также оказывать законодательное регулирование неналоговых платежей, реформа контрольно-надзорной деятельности и модернизация института банкротства.

Таким образом, реализация последовательной и согласованной макроэкономической политики на прогнозном горизонте будет обеспечивать стабильность основных макроэкономических параметров - выпуска, инфляции, реального эффективного курса рубля и долгосрочных процентных ставок.

Базовый вариант прогноза исходит из консервативных предпосылок о внешнеэкономической конъюнктуре.

В среднесрочной перспективе ожидается замедление мирового экономического роста до 2,8% к 2020 г. В развитых странах на уровне экономической активности будет отрицательно сказываться исчерпание возможностей посткризисного восстановительного роста. Будут нарастать и структурные ограничения, обусловленные неблагоприятной демографической ситуацией - старением населения и увеличением доли населения выше трудоспособного возраста. В базовом варианте прогноза также предполагается дальнейшее замедление китайской экономики под влиянием избыточной долговой нагрузки и перенакопления капитала в инфраструктурном секторе. В то время как потенциал текущей модели роста китайской экономики во многом исчерпан, прогресс в области структурных реформ, направленных на переориентацию экономики на новые источники роста, вероятно, будет ограниченным. В других развивающихся экономиках также ожидается снижение темпов роста в условиях более низких цен на сырьевые товары и ожидаемого ужесточения финансовых условий на глобальных финансовых рынках.

Невысокие темпы роста мировой экономики также будут ограничивать рост спроса на энергоносители.

В базовый вариант прогноза закладывается сохранение цен на нефть вблизи текущих уровней до окончания срока действия соглашения об ограничении добычи и предпосылка о том, что соглашение об ограничении добычи будет действовать до марта 2018 г. После окончания действия 97091720.doc 5 соглашения, как ожидается, объем добычи в странах-участницах вернется к уровням, предшествовавшим соглашению. Дополнительное давление на рынок нефти будет оказывать рост добычи в странах, не участвующих в соглашении (прежде всего - в Ливии и Нигерии), а также наращивание производства сланцевой нефти в США. В этих условиях прогнозируется постепенное снижение цен на нефть марки "Юралс" к концу 2018 г. до уровня чуть выше 40 долларов США за баррель, который оценивается как равновесный. В 2019 и 2020 гг. ожидается сохранение цен на нефть вблизи указанного уровня (с поправкой на инфляцию в экономике США).

В связи с продлением соглашения об ограничении добычи нефти в мае 2017 г. на дополнительные 9 месяцев, в базовом сценарии прогноз добычи нефти в 2017 и 2018 г. был понижен до 547 млн. тонн в год. При этом в 2019 - 2020 гг. объемы нефтедобычи восстановятся до 553 млн. тонн в год. Поставки нефти на внутренний рынок будут снижаться за счет увеличения обеспеченности внутреннего рынка и повышения глубины нефтепереработки, в то время как экспорт нефти будет расти благодаря увеличению привлекательности экспортных поставок, снижению первичной переработки нефти и увеличению глубины ее переработки из-за принятого "налогового маневра".

Прогноз исходит из сохранения действия на протяжении всего прогнозного периода финансовых и экономических санкций в отношении российской экономики, а также ответных мер со стороны России.

С учетом изменения ситуации на мировых валютных рынках прогнозируется сохранение курса евро к доллару США на уровне 1,18 в течение 2018 - 2020 гг., что соответствует рыночному консенсусу. В базовом сценарии в 2018 г. ожидается ослабление рубля по сравнению с 2017 г. (с 59,4 до 64,7 рублей за доллар США) под воздействием увеличения отрицательного сальдо счета текущих операций, которое будет происходить из-за снижения экспорта в результате падения цен на энергоносители и продолжающегося роста импорта на фоне восстановления экономики. В 2019 и 2020 гг. ожидается стабилизация рубля в реальном выражении и, соответственно, его ослабление в номинальном выражении темпами, обусловленными дифференциалом инфляции в России и в странах - торговых партнерах. В 2020 г. среднегодовой курс прогнозируется на уровне 68,0 рублей за доллар США.

В рамках базового сценария прогнозируется постепенное увеличение темпов роста российской экономики с 2,1% в 2017 г. до 2,3% к 2020 г.

Ускорение экономического роста будет обеспечиваться в первую очередь увеличением инвестиций в основной капитал, средний темп роста которых в 97091720.doc 6 2018 - 2020 гг. ожидается на уровне 5,3% в среднем за год. Опережающему росту инвестиций будет способствовать реализация следующих мер Правительства Российской Федерации:

программа льготного кредитования малого и среднего бизнеса (программа "6,5"), направленная на расширение инвестиционных возможностей указанной группы предприятий;

создание на базе Внешэкономбанка "фабрики проектного финансирования", что предполагает отбор качественных проектов и их сопровождение на всех стадиях - от разработки до правильного структурирования финансирования и последующего процесса реализации;

создание эффективного механизма государственно-частного партнерства на принципах "инфраструктурной ипотеки". Основная задача такого механизма - создание привлекательных условий для инвестирования частного капитала, включая долговой, в инфраструктурное строительство. Это, с одной стороны, позволит существенно сократить прямые бюджетные расходы на реализацию каждого проекта, а с другой стороны, расширит возможности по одновременной реализации большого числа проектов. В области снижения рисков для частных инвесторов важную роль будут играть гарантии государства и корректировка законодательства.

Одновременно поддержку экономическому росту на прогнозном горизонте будет оказывать реализация ряда приоритетных проектов Правительства Российской Федерации (в частности, приоритетного проекта "Повышение производительности труда"), а также программы "Цифровая экономика", основной целью которой является развитие и внедрение цифровых технологий во все сферы экономической деятельности.

В разрезе видов экономической деятельности драйвером роста в 2018 - 2020 гг. будет обрабатывающая промышленность. В свою очередь, в ее структуре поддержку росту будут оказывать с одной стороны отрасли, которые в течение 2015 - 2016 гг. получили значительные конкурентные преимущества и успешно ими воспользовались - химический комплекс, пищевая и легкая промышленность. Кроме того, с учетом восстановления инвестиционного спроса, прогнозируется рост в инвестиционно-ориентированных отраслях (производстве строительных материалов и отраслях машиностроения).

Неблагоприятные демографические тенденции с одной стороны и уверенное восстановление экономической активности с другой продолжают оказывать давление на рынок труда. В этих условиях в базовом сценарии прогнозируется снижение уровня безработицы с ожидаемых 5,2% в 2017 г. до 4,7% в 2020 г. Одновременно, по оценкам, будет происходить и снижение 97091720.doc 7 естественного уровня безработицы (до уровня 4,5 - 4,7% к 2020 г.) как за счет изменения возрастной структуры населения, так и за счет сокращения времени поиска работы (по мере более широкого распространения и активного использования интернет-технологий в данной области). Таким образом, давление на заработные платы будет ограниченным.

В среднесрочном периоде в части оплаты труда определяющую роль будет играть выполнение в 2018 г. обязательств, закрепленных в указах Президента Российской Федерации, с последующим поддержанием достигнутых соотношений заработных плат отдельных категорий работников бюджетной сферы и дохода от трудовой деятельности в регионах. В результате наибольший рост реальной заработной платы ожидается в 2018 г. (4,1% по базовому варианту) с последующим замедлением (до 1,3 - 1,5% в 2019 - 2020 гг.). Рост реальных заработных плат, наряду с восстановлением потребительского кредитования, продолжит оказывать поддержку потребительскому спросу, который будет уверенно расти в течение всего прогнозного периода.

Вместе с тем, в базовом сценарии прогнозируется, что в среднесрочном периоде заработные платы в частном секторе будут расти темпами, близкими к росту производительности труда. В результате не ожидается существенного повышательного давления на инфляцию. В этих условиях прогнозируется ее нахождение вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного горизонта.

Целевой вариант прогноза основан на тех же внешнеэкономических предпосылках, что и базовый вариант. Одновременно в его основу положен высокий вариант демографического прогноза Росстата, предполагающий более высокие коэффициенты рождаемости и более высокий миграционный прирост (по сравнению со средним вариантом демографического прогноза).

В целевом варианте прогноза развития российской экономики с учетом создания условий для интенсификации инвестиционной деятельности (в том числе в добывающей отрасли) прогнозируется более быстрое восстановление добычи нефти в 2018 г. после окончания действия соглашения (до 551 млн. тонн за 2018 год). В дальнейшем ожидается некоторое увеличение добычи нефти за счет внедрения передовых

технологий и ввода новых месторождений, расположенных в удаленных регионах со сложными условиями. В результате объем добычи нефти в целевом сценарии будет составлять 556 млн. тонн в год в 2019 - 2020 гг.

Кроме того, в результате чуть более быстрого роста производительности труда в целевом сценарии курс рубля в конце прогнозного периода несколько крепче, чем в базовом (67,4 рубля за доллар США в 2020 г.).

Как и в базовом варианте, опережающий рост производительности труда по сравнению с темпом роста заработной платы обусловит отсутствие существенного проинфляционного давления, что создаст условия для сохранения инфляции на целевом уровне в среднесрочном периоде.

В рамках целевого сценария прогнозируется, что более эффективная реализация мер по преодолению структурных ограничений экономического роста как в области создания и модернизации основных фондов, так и в области демографии обеспечат более высокие, чем в базовом варианте, темпы роста экономики на всем прогнозном горизонте. К 2020 г. темп роста ВВП может достичь 3,1%.

В консервативный вариант прогноза была заложена предпосылка о более существенном замедлении мирового экономического роста. Это может произойти в результате "жесткой посадки" экономики Китая, спровоцированной схлопыванием пузырей на рынках финансовых и нефинансовых активов; более быстрого, чем ожидалось, ужесточения денежно-кредитной политики в развитых странах.

В этих условиях снижение мирового спроса на нефть приведет к падению цены на нефть марки "Юралс" до 35 долларов США за баррель к концу 2018 г. и ее сохранению на этом уровне до конца прогнозного периода. Кроме того, снижение цен на нефть и замедление темпов мирового экономического роста будут сопровождаться повышением уровня неприятия рисков международными инвесторами. В консервативном сценарии ожидается более значительное ослабление рубля под воздействием ухудшения условий торговли с одной стороны и усиления оттока капитала - с другой. В 2018 г. ожидается скачок курса рубля к доллару США до 70,3 рубля за доллар США в среднем за год, а в дальнейшем - стабилизация рубля в реальном выражении. При этом воздействие шока условий торговли в 2018 г. на курс рубля будет смягчено осуществлением продаж иностранной валюты Минфином России в соответствии с новой конструкцией бюджетных правил.

В этих условиях темп роста ВВП в 2018 г., по оценкам, снизится до 0,8%. Однако, в силу значительного снижения структурной зависимости российской экономики от цен на нефть, снижения ВВП в реальном выражении не прогнозируется. В то же время слабый внешний спрос и высокий уровень неприятия рисков международными инвесторами, предполагающиеся в течение всего прогнозного периода, обусловят медленное восстановление темпов роста российской экономики до 1,5% в 2020 г. Скачок курса в 2018 г., вероятно, приведет к краткосрочному превышению инфляцией целевого уровня (4,3% к концу 2018 г.). При этом, как ожидается, последовательная денежно-кредитная политика обусловит ее скорое возвращение к целевому уровню.

Таможенно-тарифное регулирование в 2018 - 2020 гг. Россией на площадке ВТО было зарезервировано право по возможному пересмотру своих тарифных обязательств на трехлетний период, начиная с 2018 г. Одновременно на "полях" ВТО инициированы компенсационные переговоры в связи с присоединением Республики Армения и Киргизской Республики к Евразийскому экономическому союзу.

Россия принимает активное участие в работе по выработке единой переговорной позиции по данному вопросу на площадке ВТО. Результатом этих переговоров может стать снижение ставок ЕТТ в отношении отдельных видов товаров. Предполагается, что переговорный процесс может завершиться в 2018 - 2019 гг.

Влияние на сферу таможенно-тарифного регулирования окажет процесс формирования зон свободной торговли с третьими странами, включая вступившее в силу 5 октября 2016 г. соглашение о свободной торговле между Евразийским экономическим союзом и его государствами - членами, с одной стороны, и Социалистической Республикой Вьетнам, с другой стороны (далее - Соглашение).

Данным Соглашением предусмотрена поэтапная либерализация таможенного тарифа вплоть до полного его обнуления по более чем 80% товарной номенклатуры.

В частности, ставки ввозных таможенных пошлин Вьетнама обнулены без переходного периода на такие сельскохозяйственные товары, как молоко и молочная продукция, мука, пшеница и меслин, семена льна и рапса, постепенно будут снижены ставки пошлин на мясо птицы и алкогольную продукцию. Среди наиболее значимых промышленных товаров, на которые ставки ввозных таможенных пошлин Вьетнама обнулены без переходного периода можно отметить калийные удобрения, плавучие маяки и буровые платформы, рыболовные суда, отдельные виды стальных труб. Кроме того, к 2027 г. будут обнулены ставки

ввозных таможенных пошлин Вьетнама на нефтепродукты, изолированные провода, автобусы, легковые и грузовые автомобили.

Вместе с тем Соглашение предусматривает комплекс мер, направленный на защиту внутреннего рынка от возможных рисков резкого роста вьетнамского импорта вследствие либерализации торговли. Защитными мерами в отношении особо чувствительных товаров легкой промышленности и некоторых видов мебели установлены пороговые годовые объемы импорта для вьетнамских товаров по нулевой ставке пошлины. При превышении этих объемов страны ЕАЭС имеют право применять таможенные пошлины на уровне ставки Единого таможенного тарифа ЕАЭС.

По итогам первого квартала 2017 г. по отношению к аналогичному периоду 2016 г. экспорт России во Вьетнам увеличился на 16,7%, при этом экспорт сельскохозяйственной продукции вырос в 20 раз (в частности, стали осуществляться поставки кукурузы, пшеницы, семян льна). Вместе с тем оценить реальный объем импорта товаров, ввезенных под преференцию, предусмотренную Соглашением, удастся после получения от Вьетнама статистики по импорту. В настоящее время данный вопрос согласовывается Евразийской экономической комиссией с вьетнамской стороной.

По оценкам Евразийской экономической комиссии, создание зоны свободной торговли между ЕАЭС и Вьетнамом может увеличить торговый оборот между партнерами с текущего уровня в 4 млрд, долларов США до 8-10 млрд, долларов США через несколько лет после вступления Соглашения в силу.

Высшим Евразийским экономическим советом приняты решения о начале переговоров по заключению соглашения о свободной торговле с Израилем (решение от 16 октября 2015 г. № 29), Египтом (решение № 17 от 26 декабря 2016 г.), Индией (решение № 14 от 26 декабря 2016 г.), Сингапуром (решение № 16 от 26 декабря 2016 г.), по заключению временного соглашения, ведущего к образованию зоны свободной торговли с Ираном (решение № 15 от 26 декабря 2016 г.), и по унификации торгового режима с Сербией (решение от 31 мая 2016 г. № 6). Начало переговоров с Сербией обусловлено необходимостью установления единого преференциального торгового режима между всеми государствами-членами ЕАЭС с данной страной, в то время как на настоящий момент режим свободной торговли установлен только между Россией, Белоруссией, Казахстаном и Сербией.

По итогам рассмотрения предложения Республики Корея о заключении соглашения о свободной торговле 21 августа 2015 г. Совет ЕЭК принял решение № 18 "О развитии торгово-экономических отношений Евразийского экономического союза с Республикой Корея", которым одобрено проведение научно-исследовательской работы в целях определения подходов к дальнейшему развитию торгово-экономических отношений ЕАЭС с Республикой Корея.

18 мая 2016 г. был подписан Меморандум о взаимопонимании между Евразийской экономической комиссией и Правительством Республики Сингапур, целью которого является формализация сотрудничества путем создания рабочей группы по взаимодействию между ЕЭК и Правительством Республики Сингапур для совместного изучения возможностей содействия развитию торгово-экономических связей ЕАЭС и Сингапура.

Также проводятся переговоры по заключению временного соглашения, ведущего к образованию зоны свободной торговли с Исламской Республикой Иран. В настоящее время работа над текстом временного соглашения завершена. Предполагается, что указанное соглашение будет заключено до конца 2017 г. сроком на три года.

В соответствии с временным соглашением между ЕАЭС и Ираном импортные пошлины будут снижены на минимальное количество товаров - около 200 тарифных линий с обеих сторон. В случае признания преференциальной торговли эффективной, в дальнейшем возможен переход к полноформатной зоне свободной торговли.

Характеристика основных макроэкономических параметров базового варианта прогноза Факторы экономического роста

Со второго полугодия 2016 г. отмечаются признаки стабилизации экономики. В течение первых семи месяцев 2017 г. восстановительный рост наблюдался практически во всех секторах. В 2017 г. основными факторами, вносящими положительный вклад в рост ВВП, станут восстановление запасов материальных оборотных средств (0,7 пп.), рост инвестиций в основной капитал (0,9 пп.) и восстановление потребительского спроса (1,2 пп.).

В 2018 - 2020 гг. влияние изменения запасов материально-оборотных средств снизится как результат постепенного ослабления действий посткризисных факторов. Главным фактором экономического роста станет оживление инвестиционной активности, преимущественно за счет повышения роли частного бизнеса,

в том числе благодаря проведению мер Правительства Российской Федерации по реализации Программы льготного кредитования малого и среднего бизнеса, развитию проектного финансирования и созданию эффективного механизма государственно-частного партнерства на принципах "инфраструктурной ипотеки".

Вклад роста инвестиций в основной капитал в прирост ВВП будет постепенно увеличиваться с 1,0 пп. в 2018 г. до 1,3 пп. 2020 г. Вклад конечного потребления домашних хозяйств в прирост ВВП постепенно снизится с 1,4 пп. в 2018 г. до 1,2 пп. в 2020 г. Влияние чистого экспорта ожидается близким к нулю в течение прогнозного периода ввиду умеренно высоких темпов роста как экспорта, так и импорта товаров и услуг.

Структурные сдвиги в экономике

Со стороны производства ВВП прогнозируется ряд структурных изменений. Обрабатывающие производства увеличат свою долю в ВВП на 0,4 п.п. с 2017 г. по 2020 год. Рост доли обрабатывающих производств в ВВП связан с развитием импортозамещения в отраслях пищевой промышленности и ростом отраслей инвестиционного спроса. На 0,8 пп. увеличится доля строительства ввиду более интенсивного роста в прогнозный период после серьезного спада в течение предшествующих трех лет 2014 - 2016 гг. Доли оптовой и розничной торговли и финансовой деятельности также возрастут на 0,3 п. п. по каждому виду деятельности. Сектора "транспорт и связь" и "производство и распределение электроэнергии, газа и воды" практически сохраняют свою долю на протяжении всего прогнозного периода, доля добывающего сектора, сократившись в 2018 г. до 8,7%, стабилизируется на данном уровне до конца периода. В отношении энергетического сектора стабилизация ее доли будет обусловлена, в частности, сдерживанием предельного роста тарифов на электроэнергию. Доля сектора "Сельское хозяйство" сохранится на уровне 3,9% в течение прогнозного периода, поскольку ожидается устойчивое развитие данного вида производства с учетом процессов импортозамещения.

Структура ВВП в разрезе видов экономической деятельности

	2016 г.	2017 г. оценка	2018 г. 2019 г. 2020 г. (%) прогноз		
			2018 г.	2019 г.	2020 г.
ВВП произведенный	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	4,0	3,9	3,9	3,9	3,9
Добыча полезных ископаемых	8,5	8,9	8,7	8,7	8,7
Обрабатывающие производства	12,4	12,4	12,5	12,7	12,8
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8
Строительство	5,6	5,7	6,0	6,2	6,5
Оптовая и розничная торговля	14,4	14,5	14,7	14,8	14,8
Транспорт и связь	7,1	7,0	7,0	7,0	7,0
Другие виды деятельности	35,4	34,9	34,7	34,4	34,1
Чистые налоги на продукты	9,9	9,8	9,7	9,5	9,5

Динамика основных видов экономической деятельности (темпы прироста добавленной стоимости)

	(%)				
	2016 г.	2017 г. оценка	2018 г.	2019 г.	2020 г.
			прогноз		
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	3,6	0,6	-0,1	0,7	1,5
Добыча полезных ископаемых	0,3	2,5	1,4	1,9	2,0
Обрабатывающие производства	1,1	2,0	2,9	2,8	2,8
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	2,6	1,5	1,9	1,6	1,7
Строительство	-4,2	4,2	4,6	5,3	5,4
Оптовая и розничная торговля	-3,1	2,1	2,2	2,0	1,9
Транспорт и связь	0,4	1,8	1,9	1,7	1,6

ВВП по источникам доходов

В структуре ВВП по счету формирования источников доходов в доля оплаты труда наемных работников в течение прогнозного периода будет оставаться относительно стабильной.

При этом сохранится относительное снижение уровня чистых налогов на производство и импорт, включающих НДС, акцизы, таможенные пошлины, налоги на имущество. К 2020 г. они снизятся до 10,5% ВВП против 10,9% ВВП в 2017 г.

Таким образом, в базовом варианте удельный вес валовой прибыли экономики и валовых смешанных доходов в структуре ВВП к 2020 г. увеличится до 42,1% ВВП против 41,8% ВВП в 2017 г. Складывающиеся пропорции в распределении первичных доходов экономики будут способствовать увеличению относительного объема прибыли, остающейся в распоряжении предприятий, что, в свою очередь, создаст предпосылки для роста инвестиций

ВВП по источникам доходов

	(в% к произведенному ВВП)			
	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
ВАЛОВОЙ ВНУТРЕННИЙ ПРОДУКТ	100	100	100	100
Оплата труда наемных работников	47,4	48,4	48,0	47,4
Чистые налоги на производство и импорт	10,9	10,7	10,6	10,5
Валовая прибыль экономики и валовые смешанные доходы	41,7	40,9	41,4	42,1

Характеристика экспорта и импорта, основные компоненты платежного баланса.

Во втором полугодии 2017 г. объем экспорта товаров в стоимостном выражении продолжит расти и составит за год 337 млрд, долларов СИТА., что выше уровня 2016 г. на 19,5%. Рост физического объема экспорта в 2017 г. составит около 3% и будет обеспечиваться преимущественно за счет повышения экспорта продовольственных товаров (темп роста составит 18,0%). Темп роста товаров топливно-энергетического сектора составит менее 1,0%, его замедление обусловлено сокращением экспорта нефтепродуктов в страны дальнего зарубежья при повышении глубины их переработки. Рост стоимостных объемов экспорта как топливно-энергетического сектора, так и несырьевого сектора в целом произойдет за счет ценового фактора.

В дальнейшем в 2018 г. вследствие снижения цен на экспортные товары стоимостные объемы экспорта сократятся до 325 млрд, долларов США. К 2020 г. рост стоимостного объема экспорта будет обусловлен повышением физических объемов экспорта. К 2020 г. стоимостной объем экспорта достигнет 332 млрд, долларов США. В 2018 -2020 гг. темпы роста экспорта товаров в реальном выражении будут

постепенно снижаться с 3,2% в 2018 г. до 2,2% к концу периода, при этом темпы роста топливно-энергетических товаров составят в среднем около 1,0%. Экспорт несырьевых товаров в 2018 - 2020 гг. будет расти опережающим среднегодовым темпом в 4,5%.

В структуре экспорта доля топливно-энергетических товаров понизится с 54,4% в 2017 г. до 49,0% в 2020 г.

В группе нетопливных товаров будет возрастать доля машин, оборудования и транспортных средств с 8,3% в 2017 г. до 9,7% к 2020 г. Удельный вес продовольственных товаров в экспорте возрастет с 6,3% в 97091720.doc 21 2017 г. до 7,2% к концу прогнозного периода. Повышается также доля продукции химической промышленности.

Импорт товаров в базовом варианте в 2017 г. в стоимостном выражении повысится на 18,9% - до 228 млрд, долларов США. В реальном выражении темпы его роста составят около 7,8%. Рост физических объемов импорта машин оборудования и транспортных средств составит 10,0% в 2017 г. Импорт инвестиционных товаров будет расти опережающими темпами 14,0%.

В 2018-2020 гг. импорт товаров по базовому варианту продолжит увеличиваться - в среднем на 3,4% в год в реальном выражении. Стоимостной объем возрастет к 2020 г. до 241 млрд, долларов США.

В структуре импорта на протяжении всего прогнозного периода будет уменьшаться доля продовольственных товаров - с 12,9% в 2017 г. до 11,8% в 2020 г., что связано с импортозамещением и развитием внутреннего производства.

Доля инвестиционных товаров достигнет 26,1% к концу прогнозного периода. Темп роста инвестиционного импорта составит в среднем около 3,4% в 2018-2020 гг.

Потребительский импорт будет возрастать в 2018 - 2020 гг. в среднем на 3,1%. После 2017 г. доля потребительских товаров начнет сокращаться с 43,1% до 42,8% к 2020 г. вследствие возрастания доли инвестиционного импорта и продолжения процессов импортозамещения в потреблении.

Импорт промежуточной продукции, составляющей примерно треть ввозимых товаров, после длительного периода сокращения в предшествующие гг., в 2017 - 2020 гг. будет восстанавливаться с ростом в среднем на 4,0% в год. Доля промежуточного импорта останется стабильной.

В этих условиях профицит счета текущих операций, по оценкам, сократится с ожидаемых 25,6 млрд, долларов США (1,7% ВВП) в 2017 году до 7,0 млрд, долларов США (0,5% ВВП) в 2018 году и до уровня 1,4 - 1,5 млрд, долларов США в 2019-2020 гг. (0,1% ВВП) на фоне снижения положительного сальдо торгового баланса и расширения отрицательного сальдо баланса услуг и баланса доходов и текущих трансфертов. Одновременно в 2018 г. будет происходить рост валютных резервов за счет осуществления Минфином России покупки иностранной валюты в соответствии с новой конструкцией бюджетных правил. Сальдо финансового счета на протяжении 2018-2020 гг. сохранится слабо отрицательным (1-2 млрд, долларов США). Сокращение отрицательного сальдо финансового счета будет обусловлено главным образом сокращением оттока капитала в форме роста чистых иностранных активов банков, который в 2017 г. во многом был связан со значительным положительным сальдо текущего счета. 97091720.doc 22 Производительность труда В последнее время в крупнейших экономиках наблюдается улучшение динамики производительности труда. Так, в США ускорение роста данного показателя наблюдается на протяжении последних трех кварталов под влиянием оживления активности в высокодоходных секторах сферы услуг - финансовом секторе и секторе цифровых технологий, - а также восстановления в производственных секторах экономики с высоким уровнем автоматизации производства и высоким приростом выпуска на единицу труда. По итогам II квартала 2017 г. производительность труда в США увеличилась на 1,35%. В Европе во II квартале 2017 г. по росту данного показателя лидировали Великобритания (2,4%) и Германия (1,9%). Преодолели негативные тенденции страны юга Европы: в Греции и Португалии наблюдается рост на 1,7%. За счет выравнивания технологического уровня со странами "старой Европы" темпы роста производительности труда Чехии и Эстонии увеличились до 3,8%.

Вместе с тем темпы роста производительности труда в мире остаются ниже докризисных уровней. Возобновлению ее поступательного роста попрежнему препятствуют такие факторы, как доминирование глобального сектора услуг над производством, отсутствие революционных технологических прорывов, старение населения в развитых странах и увеличение неравенства. На преодоление данных тенденций потребуются длительное время, в течение которого темпы роста производительности труда, вероятно, будут оставаться невысокими.

В России, по данным Росстата, производительность труда после снижения на 2,2% в 2015 г. продемонстрировала рост на 0,1% в 2016 г., а по итогам текущего г. прогнозируется ее увеличение на 2,0%.

На прогнозном горизонте ожидается постепенное ускорение роста данного показателя до 2,6% 97091720.doc 23 к 2020 г., которое будет происходить на фоне роста инвестиций в основной капитал (на 4,1% в 2017 г. и в среднем на 5,3% в 2018 - 2020 гг.). Увеличение производительности труда позволит обеспечить расширение выпуска даже в условиях прогнозируемого сокращения численности занятых с 72,1 млн. человек в 2017 г. до 71,7 млн. человек в 2020 г.

Источник: <http://economy.gov.ru>

Анализ рынка недвижимости России в 2018 г.

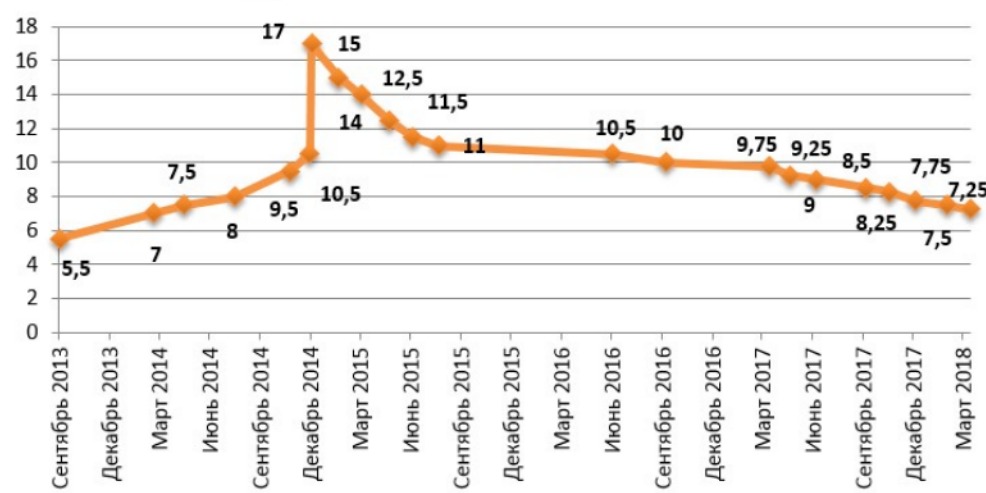
Рынок недвижимости во все времена служил неплохим индикатором состояния экономики. Когда наблюдался рост, люди активно инвестировали в квадратные метры, что вызывало стабильный рост стоимости недвижимости. С приходом кризиса и падением покупательной способности населения РФ наблюдается застой и в этой области.

Большинство специалистов выдают умеренно оптимистичные прогнозы, мы же разберемся в происходящем на рынке подробнее. Какие факторы влияют на стоимость квадратных метров в России? Традиционно основными факторами, влияющими на стоимость являются:

- ставка по ипотеке;
- реальные доходы населения.

Ситуация с кредитованием неплохая. В прошлом году ЦБ несколько раз понижал ставку, что делало кредиты более доступными, в том числе и на покупку жилья. Еще в конце 2014 г. регулятор был вынужден поднять ставку до 17%, сейчас она снижена до 7,25%, возможно ее дальнейшее понижение в этом году.

Динамика ключевой ставки



Это делает ипотечные кредиты более доступными. Уже сейчас если приобретать недвижимость в строящемся доме, то можно найти варианты со ставкой от 7% в год. Кредит на готовое жилье можно взять со ставкой от 8,5-8,6% в год на 25-30 лет.

Для сравнения – еще в 2015 г. условия были практически неподъемными и кредитовать граждан для приобретения жилья банки соглашались только при условии от 14-15% годовых. Так что кредиты стали доступнее, дальнейшее снижение процентной ставки со стороны ЦБ РФ однозначно подстегнет спрос на квартиры.

Существующие риски для цен на недвижимость.

Рынок недвижимости только подает слабые признаки оживления после застоя прошлых лет. Пока что слишком много рисков:

есть вероятность падения нефти, что усилит давление на рубль и граждан будет ждать очередная волна снижения реальных доходов;

санкции – хотя РФ и привыкла к введению новых ограничений, но это также может ослабить рубль;

с начала июля начнут действовать поправки к федеральному закону о долевом строительстве. Напомним, что согласно этим поправкам застройщики должны будут доказать, что владеют крупным уставным капиталом. Формально цель принятия поправок благая – дольщики не будут страдать от нечестных застройщиков, но есть и обратная сторона у этого решения. Мелкие и средней величины компании просто вынуждены будут уйти с рынка либо завесить стоимость квадратного метра, что сделает их неконкурентоспособными по сравнению с крупными застройщиками.

Если поправки приведут именно к такому эффекту, то рынок ждет застой в течение как минимум 1-2 лет. Специалисты полагают, что эффективнее было бы вводить такие изменения в законодательство постепенно. Возможно, стоило реализовать несколько крупных совместных проектов с государством по такой схеме. Но теперь изменить ничего нельзя и остается только ждать, к какому эффекту эти поправки приведут.

Тенденции и тренды на рынке недвижимости России.

Конечно, ситуация сильно зависит от региона и конкретного города, но общие тенденции все же есть: популярно жилье эконом-класса в новостройках. Его легко продать, легко сдать в аренду, поэтому застройщики не имеют проблем с реализацией одно- и двухкомнатных квартир с небольшой площадью;

отмена долевого строительства может стать причиной повышенной волатильности на рынке недвижимости. В июле-августе вполне вероятны скачки цен;

никуда не делась и местные особенности. Например, в домах, подпадающих под программу реновации стоимость квадратного метра иногда даже превышает цену квадрата в новостройке. Есть смысл покупать квартиру у строящегося метро, в будущем ее стоимость обещает неплохо подрасти;

элитное жилье в цене вряд ли вырастет. Учитывая снизившийся уровень жизни россиян продать его сложно;

до сих пор сказывается избыток предложения прошлых лет, поэтому рассчитывать на серьезное повышение стоимости недвижимости в этом году не стоит.



На графике выше показана динамика индекса стоимости жилья в Москве и подмосковье. Примерно та же картина наблюдается и в РФ в целом, рынок упал по сравнению с 2014 годом и пока не спешит восстанавливаться.

Источник: <https://investfuture.ru>

Структура отечественного рынка недвижимости

Для проведения анализа рынка коммерческой недвижимости на 2018 год и выявления степени его чувствительности к внешним факторам следует обратить внимание на структуру отрасли. Объекты, которые

используются собственниками для сдачи в аренду, отличаются по функциональному назначению, региональным признакам, стоимости. Стоит отметить, что влияние на отрасль оказывает и сезонность.

- Как распределились коммерческие объекты по нишам:
- Помещения под размещение складов
- Торговые территории
- Офисные помещения
- Производственные территории.
- Структура отрасли в долях.



При анализе рынка коммерческой недвижимости 2018 принято указывать продажи в метрах. Из графика видно, что в отрасли превалирует спрос на складские помещения. Это соответствует действительности, поскольку именно производства часто испытывают ненужную финансовую нагрузку на бизнес. Вместо загрузки своего склада свежими партиями под отправку, они нередко вынуждены размещать более ранние тиражи до момента отгрузки.

Складские площади

При поддержке свыше 30 процентов иностранного капитала столичный рынок складской недвижимости достиг свыше 1.3 миллиона площадей. Более половины сделок в сегменте относятся к крупным, - это контракты на размещение производственных запасов на 30 тысячах квадратных метрах. Фактическое состояние рынка коммерческой недвижимости в России 2018 оценивается как перспективное. Ежегодно отрасль насыщается потенциалом инвесторов, ориентированных на долгосрочную стратегию вложений. Актуальные цены в сегменте складских площадей сегодня установились на 4500 рублей за метр квадратный аренды. В регионах расценки более скромные, составляют 3800 рублей.

Сегмент в цифрах:



Помещения под торговые предприятия

За последние три года общий прирост арендуемых площадей в сегменте составил свыше 2 миллионов квадратных метров. Увеличение, главным образом, произошло благодаря высоким темпам строительства и модернизация под целевое назначение неиспользуемых ранее объектов. Потенциал отрасли добавляют инвесторы, которые ориентируются на возведение торговых центров.

По итогам 2017 года и 1 квартал 2018 года в сегменте происходит реструктуризация. Количество новых торговых центров снижается ввиду высоких требований безопасности промышленной эксплуатации. Вместе с этим исследование рынка коммерческой недвижимости показывает повышение спроса на небольшие площади. Активное участие в увеличении потребности показали региональные представители бизнеса, работающие по франшизе.

Средний чек договоров аренды в сегменте составляет порядка 1600 рублей за метр квадратный. Стоимость скорректирована с учетом ввода в эксплуатацию новых объектов и перевода некоторых участников сегмента в другие категории (под складские объекты). Дополнительным фактором ценообразования является предоставление скидок в целях продвижения площадей в своей нише рынка. Нередко предложения действующих собственников включают освобождение от арендной платы в перспективе ближайшего года. Аналогичная ситуация наблюдается в составе предложений, поступающих от владельцев торговых центров.

Сегмент в цифрах:



Согласно прогнозу рынка коммерческой недвижимости, до 2020 в предложении торговых площадей на рынке сохранится тренд к оптимизации ценообразования. Собственники все чаще идут на диалог с заинтересованными бизнесменами, вводят новые схемы расчета арендной платы. В числе последних предложений на рынке – введение переменной, зависящей от оборота компании арендатора.

Офисные площади

Немалую долю рынка коммерческой недвижимости на 2018 занимают площади под размещение трудовых ресурсов. Не каждая компания может сегодня позволить себе приобрести собственные здания. К тому же дополнительная нагрузка в виде платы за содержание объекта и необходимости уплаты налогов неизбежно приводит корпоративы к владельцам помещений, обустроенных под офисы.

Стоит отметить, что отрасль характеризуется адаптивностью квадратных метров под целевое назначение. Выбор для эксплуатации не подходящих для этого площадей по оптимальным расценкам повышает финансовые риски. Это не только временное приостановление деятельности и штрафы, но и полное прекращение договорных отношений по инициативе собственника.

Несмотря на не самое лучшее состояние рынка коммерческой недвижимости, сегмент сегодня можно считать оправившимся от кризиса. Если на рубеже 2014-2018 годов объем ввода новых площадей сократился вдвое, то уже в 2018 году ранее брошенные объекты активно достраиваются и вводятся в действие. В ближайшей перспективе планируется включение в объем предложений не менее 650 тысяч квадратных метров ежегодно.

Вместе с тем анализ рынка коммерческой недвижимости на 2017 год показал рекордное количество пустующих метров, предназначенных под офисы. Бизнес все чаще размещает персонал ближе к производству или перебирается в бизнес-центры, работающие при государственной поддержке. Итог неутешительный – каждый шестой метр квадратный фактически пустует, повышая показатели недополученной прибыли. Средний чек в нише на сегодня составляет порядка 2500 рублей за метр площади.

Сегмент в цифрах:



Подводя итоги анализа рынка аренды коммерческой недвижимости 2018 необходимо отметить общий спад отрасли. Основными факторами, довлеющими над нишей, являются экономический кризис и низкий уровень освоения неиспользуемых площадей. Как только бизнес ощутит нехватку в заброшенных территориях, он непременно начнет возвращаться к льготным условиям целевых объектов.

Источник: <https://alterainvest.ru>

Рынок недвижимости в 2019 году и в последующие годы: прогноз

2017 год для рынка недвижимости был ознаменован большими успехами риелторских агентств – большие объемы продаж были вызваны неожиданными скидками на первичном и вторичном рынке недвижимости. Тенденция «распродажи» сохранилась и для 2018 года – риелторам только и оставалось удивлять потребителя низкими ценами. Что же будет в 2019 году?

Рынок офисной недвижимости. Резкого прироста стоимости офисной недвижимости не стоит ожидать ни в одном регионе России. Цены будут снижаться, однако темпы снижения по регионам будут разные. К примеру, резкое снижение цен ожидается в Свердловской, Краснодарской и Липецкой областях. В Московской и Санкт-Петербургской областях цены будут снижаться гораздо медленнее, но к концу года пропорциональное снижение цен на офисную недвижимость во всех регионах страны будет едва ли не одинаковым. Шлома объяснил это просто – в прошлом году было зафиксировано рекордное увеличение объем продаж офисной недвижимости в Московской, Самарской, Ставропольской и Челябинской областях. Помимо этих регионов, офисные помещения хорошо продавались и в целом на территории страны вследствие массового снижения цен. В этом году агентства недвижимости не хотят терять прибыль и будут снижать цены постепенно, не прибегая к крайним мерам. Стоимость офисных помещений в новостройках в Московской области будет повышаться соответственно росту инфляции. Но ближе к концу года цены также будут падать в связи с ужесточением конкуренции на рынке в области.

Жилая недвижимость. Заметно стала снижаться стоимость жилья на вторичном рынке недвижимости. Доходы населения РФ не растут, порядка 21 млн. человек находятся за чертой бедности. Из-за серьезных изменений законодательства (НДС = 20%) малый бизнес в 80% случаев работает на государство. 40% населения имеют доход менее 20 000 рублей в месяц. На вторичном рынке ожидается депрессивный период – под давлением большого количества нераспроданных квартир в новостройках увеличить объемы продаж в старых постройках будет крайне сложно. В большинстве регионов России изменения цен на рынке уже давно диктуются только изменением инфляции в стране.

Загородная недвижимость. Объекты за городом будут распродаваться стабильно еще на протяжении двух-трех лет, после чего данный сегмент рынка постепенно начнет «отмирать». Связывает это эксперт с чрезмерно большим предложением квартир в городской черте. Такая картина будет наблюдаться в городах федерального значения – остальных регионах данная проблема не коснется. Цены на загородное жилье в Санкт-Петербурге и Москве через несколько лет станут сильно уменьшаться, если ситуация на рынке жилой недвижимости в целом останется прежней. Зато в регионах с небольшим количеством населения цены на загородную недвижимость увеличатся. Тенденция к повышению стоимости загородного жилья присутствует в следующих регионах страны: Оренбургская область. Красноярский край. Калининградская область. Томская область. Республика Башкортостан. Таким образом, в данных регионах цена на недвижимость будет только расти, что положительно скажется в целом на региональных рынках. Есть предположение, что в любом регионе России не будет в ближайшие никаких изменений относительно ситуации на рынке загородного жилья, кроме перечисленных регионов.

Коммерческая недвижимость. Большинство экспертов сходится во мнении, что единственный сегмент рассматриваемого рынка в России, на котором будет наблюдаться положительная динамика – коммерческая недвижимость. Аренда и покупка офисных помещений в последние три года осуществляются не так часто, как объектов коммерческой недвижимости. По данным экспертов, в Московской области в 2019 году планируется прирост продаж объектов в данном сегменте на 14%. В Самарской и Краснодарской областях также ожидается мощный прирост объемов продаж. К слову, в этих областях коммерческая недвижимость может стать единственным сегментом данного рынка, который будет пользоваться популярностью весь 2019 год и, возможно, дальнейший период. По мнению экспертов, в России начинает пропадать интерес к аренде коммерческой недвижимости – в последнее время данный тип помещений начал активно скупаться. Причем, большая часть объектов коммерческой недвижимости, которая была куплена в 2018 году и в начале 2019 – земельные участки под строительство в городской черте.

Прогнозируемые цены. Чтобы в 2019 году определить стоимость объекта недвижимости, придется учитывать ряд важных факторов. Изначально необходимо определить потребительский спрос на жилье в конкретном российском регионе. Также важно получить представление о финансовых возможностях

местного населения. Как показывает практика, большинство российских граждан привыкли определять стоимость объектов недвижимости исходя из среднего курса американского доллара, действующего на момент исчислений. Но, по факту, ценовая политика жилья в отечественной валюте остается в течение некоторого времени на прежнем уровне. Стоит отметить, что в 2019 году цены на некоторые объекты были снижены приблизительно на 20%, что положительным образом отразилось на потребительской активности граждан. Также важно учесть, что при переводе цен с американских долларов на российские рубли стоимость на жилье снижается практически в два раза.

Мнение экспертов. Несмотря на активные дискуссии, относительно увеличения потребительского спроса на жилье в 2019 году, многие аналитики считают, что отечественный рынок будет находиться в состоянии рецессии. Это обусловлено тем, что за последние годы существенно снизилась потребительская способность населения во многих регионах. У граждан на руках остается гораздо меньше свободных средств, которые они могли бы вложить в недвижимость. Потенциальные продавцы не желают по минимальным ценам выставлять на реализацию свои активы и предпочитают выжидать лучших времен. Также аналитики предполагают, что в ближайшее время жилье может существенно подешеветь и цены на него к 2020 году вероятнее всего снизятся еще на 30%. Цены на объекты недвижимости в 2019 году будут иметь прямую взаимосвязь с такими факторами: объемы строительства жилья за год (в квадратных метрах); покупательская способность жителей конкретного региона; текущая ситуация в сфере экономики.

Изменения цен в регионах. Что касается изменений цен по регионам, то самые большие изменения ждут Московскую и Ленинградскую области. В целом же, если рассматривать в совокупности все сегменты рынка недвижимости, то изменения в первой половине 2019 года не будут существенно заметными. Рассмотрим конкретные регионы России:

-Москва. Московская область, по прогнозам аналитиков, в 2019 году должна стать рекордсменом по сбыту объектов в жилом и коммерческом секторе. Объемы продаж загородного жилья в Московской области постепенно снижаются, и такая тенденция будет ожидаться на протяжении двух-трех лет. В это же время ожидается рост продаж коммерческой недвижимости и жилых объектов на первичном рынке.

-СПб. В Ленинградской области ситуация похожа на московскую – рост объемов продаж на рынке коммерческой и первичной недвижимости и не самая лучшая продаваемость офисных объектов. С загородным жильем здесь немного оптимистичнее – объемы продаж, все же, будут снижаться, но не так стремительно, как в столице.

-Тольятти. В Тольяттинской области ситуация стабильна – почти на всех сегментах, кроме «вторички», ситуация пока остается неизменной. Возможно снижение цен на первичном рынке вследствие небольшого количества строящихся объектов. Зато спрос на загородное жилье с конца 2019 года в области начал увеличиваться.

-Краснодар. Краснодарский край всегда отличался нестабильностью – резкие скачки и снижения цен на объекты, повышение цен на вторичном сегменте. Но 2019 год обещает быть беспокойным вследствие нестабильного экономического состояния в России. Отмечается, что в Краснодаре может быть зафиксирован в этом году рекорд по сбыту офисных помещений.

-Днепропетровск. В 2019 году в Днепропетровской области спрос ощутимо сдвинется в пользу первичного жилья. За последние два года в этой области расценки очень серьезно упали, потеряв около 18%. Произошло это из-за большого количества объектов элитной недвижимости, которые остались нераспроданными. Вторичный рынок не сильно подешевеет – стоимость снизится только у совсем старых жилых объектов. В целом тенденции к изменениям цен на коммерческую и офисную недвижимость в 2019 году не предвидится.

Источник: <http://terrafaq.ru/nedvizhimost/kuplya-prodazha/rynok-prognoz.html>

Анализ рынка недвижимости Московской области вблизи поселения Хотьково

Объекты-оценки – отдельностоящие здания, предназначенные для организации автосалонов, автосервисов или объектов торговли.

При анализе фактических предложение по продаже коммерческой недвижимости, оценщик использовал предложения по продаже отдельностоящих торговых помещений и отдельностоящих помещений свободного назначения.

Предложения по продаже коммерческой недвижимости.

The screenshot displays a web browser window with a real estate portal. The address bar shows a URL from cian.ru. The page lists three properties for sale:

- Property 1:** "Склад 35522 м² за 4,5 млн. руб." (Warehouse 35522 m² for 4.5 million rubles). It includes details about the cadastral number, location in Peshyane, and a description of the building and land. It has buttons for "В избранное", "Показать на карте", and "Ещё".
- Property 2:** "Склад 17000 м² за 50 млн. руб." (Warehouse 17000 m² for 50 million rubles). It describes a production zone in the Skoropushkovskiy settlement. It includes a photo of the facility and buttons for "В избранное", "Показать на карте", and "Ещё".
- Property 3:** "Склад 5305 м² за 16 млн. руб." (Warehouse 5305 m² for 16 million rubles). It describes a production and warehouse complex. It includes a photo of the building and buttons for "В избранное", "Показать на карте", and "Ещё".

At the bottom, there is a login prompt "Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения" and a "Войти" button. The footer shows the time as 11:29 on 23.04.2019.

Публичная кадастровая карта | Яндекс.Карты — выберите, где | Сектор Газа - 30 лет | Купить склад в Московской об... | Поиск на карте ЦИАН в Моск... | Купить склад - 27 объявлений

https://www.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&engine_version=28&in_polygon%5B1%5D=37.5187_56.5453%2C37.7219_56.5089%2C37.9252_56.4694%2C38.079_56.4359%2C38.2822_56.375%2C38.502_56.317%2...



В избранное | Показать на карте | Ещё

вчера

Склад 1000 м² за 5,31 млн. руб.
Включая НДС 885000 руб. · 5 310 руб. за м²

с. Андреевское
Владимирская область, Александровский район, с. Андреевское

Продается помещение 1000 кв.м. в пос. Андреевское Александровского района Владимирской области в 120 км от МКАД по Ярославскому шоссе. Площадь помещения: 1000 кв.м. Площадь участка: 1 га, возмозмож увеличение. Электромощность: 40 кВт. Подъезд: асфальт и 300 метров

В избранное | Показать на карте | Ещё

Показать телефон | Написать сообщение

Центр недвижимости и права

PRO

3 недели назад

Платное



В избранное | Показать на карте | Ещё

Склад 3391 м² за 20 млн. руб.
Включая НДС 3333333 руб. · 5 898 руб. за м²

д. Воронино
Московская область, Клин городской округ, д. Воронино, 92с14

Продается помещение под склад (можно под производство). Высота 1эт 4м, 2эт от 4 до 11м в коньке. Подъезд асфальтирован, вода подведена, эл-во 70 кВт. На газ получены ТУ, заказан и оплачен проект из полиграфии. Планируемая площадь 3391м²? Планируемая земля 5500 кв.м. Земля

В избранное | Показать на карте | Ещё

Показать телефон | Написать сообщение

Виктор Лутульшен
Респект

PRO

вчера

Платное

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

DM Tower

+7 495 021-12-65

Продажа офисов и коммерческих помещений по ДДУ в бизнес-центре А класса. Скидка 10%.

я наб., д. 10А

Планировки и цены | Возвращение | О проекте

Публичная кадастровая карта | Яндекс.Карты — выберите, где | Сектор Газа - 30 лет | Купить склад в Московской об... | Поиск на карте ЦИАН в Моск... | Купить склад - 27 объявлений

https://www.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&engine_version=28&in_polygon%5B1%5D=37.5187_56.5453%2C37.7219_56.5089%2C37.9252_56.4694%2C38.079_56.4359%2C38.2822_56.375%2C38.502_56.317%2...

Купить | Склад | Ещё фильтры | Цена: от до | Р за все | Площадь: от до м² | От оф. представителя

Москва | Метро | Карта | Район | Город, адрес, метро, район или шоссе | Показать объекты | Сохранить

Область поиска



В избранное | Показать на карте | Ещё

Земельный участок ровный прямоугольной формы по документам 15 соток, в наличии 22 сотки. Свет на участке. Газ на участке нужно только подключиться. Участок огорожен со всех сторон, есть ворота для въезда автомобилей. На земельном участке растут плодовые деревья

неделю назад

Платное



В избранное | Показать на карте | Ещё

Склад 10800 м² за 88 млн. руб.
УСН · 8 148 руб. за м²

23-й мкр
Московская область, Черноголовка, 23-й мкр, улица 3-й Проезд

Металлобаза с ж/д тупиком 1.08 га, S-5500 м2. Склад, Производство, Промзона г. Черноголовка, 1.5 км от МКАД А-107 (бетонки). Земли населенных пунктов, под промышленным объектом площадью: 10800 м² в собственности с земельными объектами из собственности в с.

В избранное | Показать на карте | Ещё

Показать телефон | Написать сообщение

ID 198189

PRO

вчера

Премиум



В избранное | Показать на карте | Ещё

Склад 700 м² за 6 млн. руб.
Включая НДС 1000000 руб. · 8 571 руб. за м²

д. Киржач
Владимирская область, Петушинский район, д. Киржач

Горьковское шоссе.85 км от МКАД.Санито. По док картофелехранилище.овощехранилище.Огороженная территория.ППУ утепление 100 мет в длину вдоль изгороди.наличие газ по границе.Битумная полимерная Базе Разел.Фильм. Гипотезы

Показать телефон | Написать сообщение

ID 21190294

Публичная кадастровая карта | Яндекс.Карты — выберите, где | Сектор Газа - 30 лет | Купить склад в Московской об... | Поиск на карте ЦИАН в Моско... | Купить склад - 27 объявлений

https://www.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&engine_version=28&in_polygon%5B%5D=37.5187_56.5453%2C37.7219_56.5089%2C37.9252_56.4694%2C38.079_56.4359%2C38.2822_56.375%2C38.502_56.317%2...

Купить | Склад | Ещё фильтры | Цена: от до | за все | Площадь: от до м² | От оф. представителя

Москва | Метро | Карта | Район | Город, адрес, метро, район или шоссе | Показать объекты | Сохранить

Область поиска



Склад 542 м² за 6 млн. руб.
Включая НДС 1000000 руб. · 11 070 руб. за м²
пос. Песьяне
Владимирская область, Киржачский район, пос. Песьяне, улица Центральная
Продаю здание под склад (производство) из кирпича и бетона с электрической мощностью 95 кВт и земельным участком 33 сотки. Отлично подходит для размещения любого производства. Удобное расположение. Удаленный поселок. Рядом с дорогой. Обширная парковка. Склад 542 кв м

В избранное | Показать на карте | Ещё

Показать телефон | Написать сообщение | ID 356607

2 месяца назад

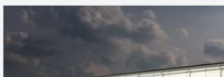


Склад 17822 м² за 205 млн. руб.
Включая НДС 34166666 руб. · 11 503 руб. за м²
Софрино пгт
СК «Софрино»
Московская область, Пушкинский район, Софрино пгт, улица Крайняя, 2
Прямая продажа от собственника! На продажу предлагается имущественный складской комплекс, расположенный на охраняемой территории и включает в себя производственные, складские и офисные помещения. Удаленность от автомагистралей. 90 км от МКАД. Полюс. Хороший вид

В избранное | Показать на карте | Ещё

Показать телефон | Chase Estate | PRO

шесть дней назад | Платное



Склад от 3000 м² до 7942 м² от 39,66 млн. руб.
Включая НДС 17500000 руб. · 13 221 руб. за м²

В избранное | Показать на карте | Ещё

Показать телефон | ID 3540

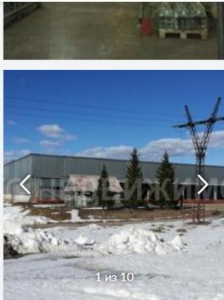
Публичная кадастровая карта | Яндекс.Карты — выберите, где | Сектор Газа - 30 лет | Купить склад в Московской об... | Поиск на карте ЦИАН в Моско... | Купить склад - 27 объявлений

https://www.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&engine_version=28&in_polygon%5B%5D=37.5187_56.5453%2C37.7219_56.5089%2C37.9252_56.4694%2C38.079_56.4359%2C38.2822_56.375%2C38.502_56.317%2...

Купить | Склад | Ещё фильтры | Цена: от до | за все | Площадь: от до м² | От оф. представителя

Москва | Метро | Карта | Район | Город, адрес, метро, район или шоссе | Показать объекты | Сохранить

Область поиска



Склад 9000 м² за 230 млн. руб.
Включая НДС 38333333 руб. · 25 556 руб. за м²
д. Наугольное
Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, д. Наугольное, 1
Лот 264895 Предложение от Собственника! Продаётся отопляемый производственно-складской комплекс площадью 9000 м2 на земельном участке 5.2 га. Высота потолков в складских корпусах 11 м. Размер излучины корпуса 84 м на 48 м. Шаг колонн 12 м. Ширина пролета 24 м. По

В избранное | Показать на карте | Ещё

Показать телефон | Написать сообщение | Алекс-Недвижимость | PRO

вчера | Платное



Склад 785 м² за 29 млн. руб.
Включая НДС 4833333 руб. · 36 943 руб. за м²
Хотьково
Московская область, Сергиево-Посадский район, Хотьково, Полевая улица, 8
Объект незавершенного строительства общей площадью 785 м (прямоугольник 18.5*42.5м). Земельный участок общей площадью 2.55 Га. Имеется св-во на право собственности. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешение использования: для размещения складского ко

В избранное | Показать на карте | Ещё

Показать телефон | Написать сообщение | ПОРТ | PRO

шесть дней назад | Платное

Аналоги отбирались на территории Московской области вблизи поселения Хотьково по следующим критериям:

- назначение помещения: под склад
- категория прав на здание и земельный участок: право собственности

- физическое состояние здания: хорошее

Таким образом, проанализировав предложения по продаже коммерческой недвижимости на рынке Московской области вблизи поселения Хотьково.

Цена за кв.м. начинается от 127 руб. кв.м. и достигает 50 000 руб. и выше

Средняя цена составляет около 15 000 руб. - за кв.м. и зависит от многих факторов:

- наличие ограничений и обременений
- местоположение
- назначение
- физическое состояние
- состояние отделки
- наличие отопления и др. факторов

Проведенный анализ рынка дает возможность понять, что найденная рыночная стоимость объектов оценки находится в границах ценового диапазона коммерческой недвижимости аналогичных объектов.

Анализ рынка земельных участков Московской области вблизи поселения Хотьково

Объекты-оценки- земельные участки, категории земли населенных пунктов, предназначенные для размещения нежилых зданий.

Аналоги отбирались на территории Московской области вблизи поселения Хотьково по следующим критериям:

- назначение: коммерческое
- категория прав на земельный участок: право собственности
- площадь зу: не менее 1 га;
- категория земель: земли населенных пунктов.

Предложения по продаже земельных участков Московской области вблизи поселения Хотьково

The screenshot displays a web browser window with multiple tabs open. The active tab shows a real estate portal with search filters and a list of land parcels. The search filters include 'Купить' (Buy), 'Комм. землю' (Commercial land), 'Ещё фильтры' (More filters), 'Цена: от до' (Price: from to), 'П за всё' (Price per unit for all), 'Площадь: 100 300 сот.' (Area: 100 300 sazhens), 'Хотьково' (Hotkovo), 'Карта' (Map), 'Город, адрес, метро, район или шоссе' (City, address, metro, district or highway), 'Показать объекты' (Show objects), and 'Сохранить' (Save). Below the filters, it says '15 предложений отсортированы по цене за квадратный метр' (15 offers sorted by price per square meter). The first two offers are visible:

- Коммерческая земля 235 сот. за 2,5 млн. руб.**
УСН
Морозки СНТ
Московская область, Дмитровский городской округ, Морозки СНТ
Участок 2,35 гектар, сельскохозяйственного назначения. Граничит с первой стороны: ж/д и станция Морозки, со второй: канал имени Москвы, с третьей: лес и с четвертой стороны: трасса А-107. Липовая аллея проходит по участку с южной стороны. Все инфраструктурные в 1
1 из 5
В избранное Показать на карте Ещё
- Коммерческая земля 299 сот. за 12 млн. руб.**
УСН
д. Татищево
Московская область, Дмитровский городской округ, д. Татищево
Участок 3 Га для размещения промышленных объектов, в промзоне, на окраине Дмитрова, рядом с Дмитровским шоссе. Ж/д ветка, подъезд - асфальт, ЛЭП и газ по границе. Рядом таможня и асфальтовый завод. КН 50-12-0011002-100. Полностью застроен
В избранное Показать на карте Ещё

The bottom of the screenshot shows a Windows taskbar with various application icons and a system clock indicating 11:55 on 23.04.2019.

Публичная кадастровая карта | Яндекс.Карты — выбрать | Сектор Газ - Бомж | Купить земельный участок | Купить земельный участок | Поиск на карте ЦИАН | Купить коммерческий участок

https://khotkovo.cian.ru/cat.php?cats%5B0%5D=commercialLandSale&deal_type=sale&engine_version=2&in_polygon%5B1%5D=37.6103_56.4812%2C37.7064_56.4812%2C37.8767_56.4782%2C37.9756_56.46...



Коммерческая земля 299 сот. за 12 млн. руб.
УСН

д. Татищево
Московская область, Дмитровский городской округ, д. Татищево

Участок 3 Га для размещения промышленных объектов, в промзоне, на окраине Дмитрова, рядом с Дмитровским шоссе. Ж/д ветка, подъезд - асфальт, ЛЭП и газ по границе. Рядом таможня и асфальтовый завод. КН 50-04-0011004-100. Полностью застроен.

В избранное | Показать на карте | Ещё ↓

Показать телефон | Написать сообщение | Андрей Григорьев PRO | шесть дней назад | Платное



Коммерческая земля 300 сот. за 12,5 млн. руб.
УСН

пос. совхоза Буденновец
Московская область, Дмитровский городской округ, пос. совхоза Буденновец

Продается земельный участок земли населенных пунктов, правильной формы 3 Га, А-108, прекрасные подъездные пути. На участке имеется три здания 115, 110, 800 кв. м. Первое гараж в индивидуальном исполнении, второе требует реставрации 90 %, третье развалино.

В избранное | Показать на карте | Ещё ↓

Показать телефон | Написать сообщение | ID 22101787 PRO | шесть дней назад | Платное



Коммерческая земля 138 сот. за 11,06 млн. руб.
УСН

Костинское с/пос
Московская область, Дмитровский городской округ, Костинское с/пос

Действующий Индустриальный парк Подосинки расположен в районе дер. Селевкино Дмитровского р-на, в котором на территории более 67 га создаются все необходимые условия для размещения любых производственных предприятий. На территории индустриального парка расположены:

В избранное | Показать на карте | Ещё ↓

Показать телефон | Написать сообщение | ID 8285 PRO | шесть дней назад | Платное

Публичная кадастровая карта | Яндекс.Карты — выбрать | Сектор Газ - Бомж | Купить земельный участок | Купить земельный участок | Поиск на карте ЦИАН | Купить коммерческий участок

https://khotkovo.cian.ru/cat.php?cats%5B0%5D=commercialLandSale&deal_type=sale&engine_version=2&in_polygon%5B1%5D=37.6103_56.4812%2C37.7064_56.4812%2C37.8767_56.4782%2C37.9756_56.46...



Коммерческая земля 2 га. за 14 млн. руб.
УСН

д. Шелепино
Московская область, Дмитровский городской округ, д. Шелепино

Продам участок 2 га, земли промназначения, 5 км до города. Земельный участок. Для размещения промышленных объектов производственных и административных зданий, строений, сооружений и объектов жилищного назначения. Земля полностью застроена, есть все коммуникации.

1 из 2 | В избранное | Показать на карте | Ещё ↓

Показать телефон | Написать сообщение | Галина Богданова PRO | шесть дней назад | Платное



Коммерческая земля 1 га. за 8 млн. руб.
УСН

с. Орудьево
Московская область, Дмитровский городской округ, с. Орудьево

Участок 1 Га по Дмитровскому ш. промышленные земли Дмитровский район с. Орудьево, 69 км от МКАД. Вид разрешенного использования: для размещения производственных и административных зданий, сооружений. Сбытовыми. Коммунальными. Жилищными и газ. линиями.

В избранное | Показать на карте | Ещё ↓

Показать телефон | Написать сообщение | ID 1654792 | вчера | Платное



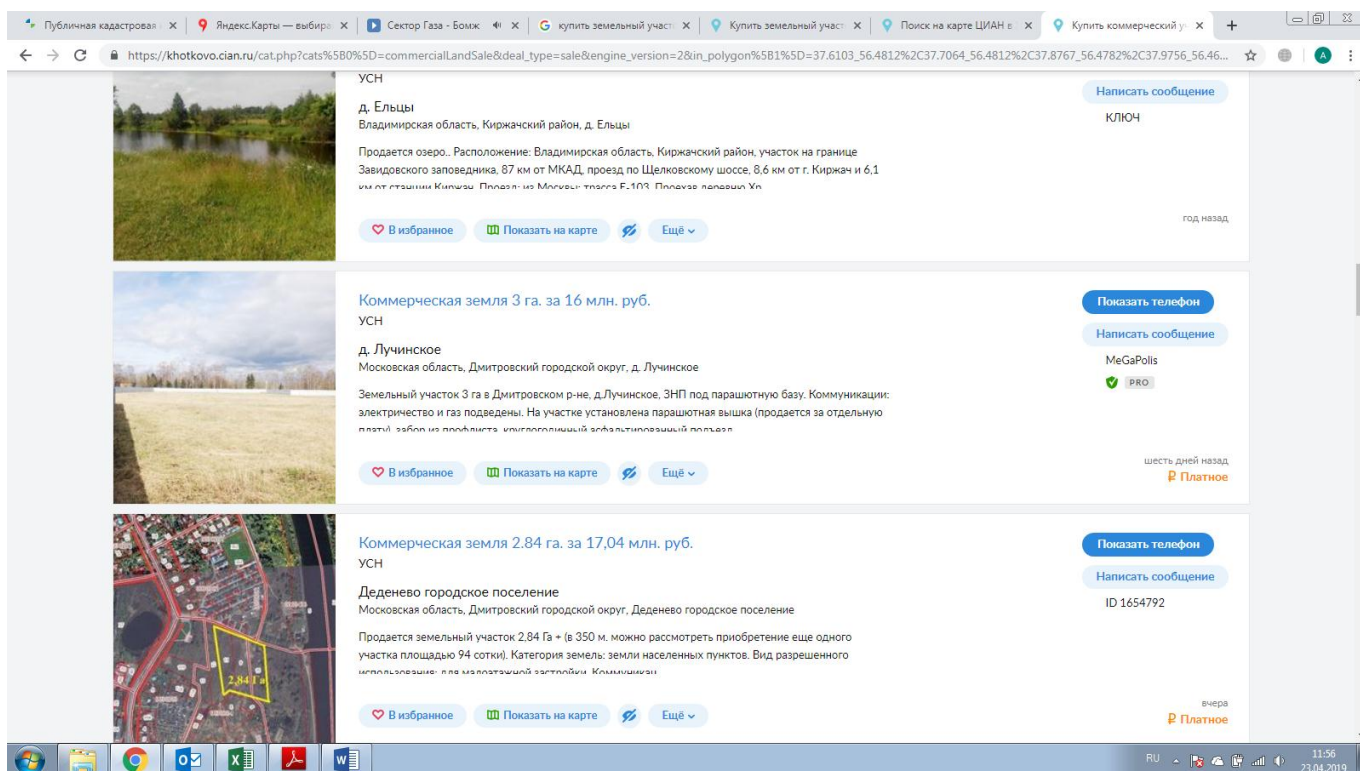
Коммерческая земля 1.47 га. за 14,5 млн. руб.
УСН

Струнино
Владимирская область, Александровский район, Струнино

Продаются земельные участки промышленного назначения от 0,5 Га в Промышленном парке Струнино со всеми коммуникациями: газ, электричество, вода, использование интернета (оптоволоконный кабельный канал телефонный). Присоединение к коммуникациям.

В избранное | Показать на карте | Ещё ↓

Показать телефон | Написать сообщение | ID 12942306 | Платное



Таким образом, проанализировав предложения по продаже земельных участков в Московской области вблизи поселения Хотьково, можно сделать следующие выводы:

Цена за сотку начинается от 10 600 руб. и достигает 100 000 руб. и выше.

Средняя цена составляет около 60 000 руб. - за сотку. и зависит от многих факторов:

- наличие ограничений и обременений
- местоположение
- назначение и разрешенное использование
- близость расположения участка к центрам инфраструктуры

Проведенный анализ рынка дает возможность понять, что найденная рыночная стоимость объекта оценки находится в границах ценового диапазона земельных участков аналогичных объектов.

14. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту — НЭИ) объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Вывод о НЭИ должен следовать из анализа окружающей объект рыночной среды, перспектив ее изменения, исследования ресурсного потенциала оцениваемого объекта, свойств и т.д.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования имущества, определяющий его наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка того района, где оно расположено. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Под критерием, максимизации которого следует достичь, понимается **максимальная рыночная стоимость объекта**.

Для объекта оценки наиболее вероятным, физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства и финансово осуществимым является его использование в соответствии с функциональным назначением. Отсутствие альтернативных вариантов использования объекта объясняется специфичностью и узкофункциональной направленностью движимого имущества.

Все дальнейшие расчеты ведутся исходя из этих предпосылок.

15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Стандартами предусматриваются три подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки:

сравнительный подход;

затратный подход;

доходный подход.

Существующие методы оценки стоимости имеют многовековую историю. В частности, правила экспертной оценки по продажной рыночной стоимости были разработаны известным немецким ученым - математиком Г. Лейбницем еще в XVIII веке. Первые упоминания об оценке как методе бухгалтерского учета и рекомендации по его использованию при учете в продажных ценах и по себестоимости появились еще раньше - в XVI веке в трудах основоположников бухгалтерского учета Л. Пачоли и А. ди Пиетро.

Краткая характеристика подходов оценки

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Сравнительный подход является общим и удобным для определения рыночной стоимости объекта оценки, так как сегмент рынка коммерческой недвижимости достаточно развит и доступен в плане необходимой информации. Подход позволяет получить наиболее точные результаты оценки, так как отражает реальную рыночную ситуацию: реальные цены сделок или предложения, спрос и предложение и т. д.

В основе *доходного подхода* лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определённый доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Учитывая, что объекты оценки относятся к сегменту коммерческой недвижимости, доходный подход вполне применим для оценки рыночной стоимости в данном случае.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нём объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Учитывая, что объекты оценки-отдельностоящие здания, затратный подход также может быть применен для расчета рыночной стоимости.

15.1. Определение рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода

Описание процесса оценки объектов недвижимости сравнительным подходом

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.

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

- качественные методы (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и др.);
- количественные методы (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок (сравнения продаж) и другие методы).

В данном Отчёте применялся метод количественных корректировок (сравнения продаж), поскольку Оценщику удалось обнаружить достаточное количество объектов-аналогов с известными ценами предложений. Метод количественных корректировок (сравнения продаж) позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Расчёт рыночной стоимости методом количественных корректировок (сравнения продаж) производится в следующей последовательности:

- изучение рынка предложений тех объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту (объекту-аналогу), физических характеристиках, местоположении и других ценообразующих факторах;
- анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, и др. ценообразующим факторам;
- выбор единицы сравнения – 1 кв. м;
- в случае использования в расчётах предложений аренды, необходимо произвести корректировку на торг, который будет иметь место при заключении договоров аренды участвующих в расчётах объектов-аналогов;
- корректировка стоимости по каждому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом по ценообразующим факторам в соответствии с величинами корректировок;
- скорректировав стоимость 1 кв. м всех объектов-аналогов в соответствии с их различиями по ценообразующим факторам с объектом оценки, получаем стоимость 1 кв. м каждого объекта-аналога.
- рассчитывается весовой коэффициент для каждого объекта-аналога (чем больше валовая коррекция, тем меньше вес объекта-аналога); расчёт удельного веса объекта-аналога производится следующим образом
- расчёт итоговой стоимости 1 кв. м объекта оценки путём умножения скорректированной стоимости 1 кв. м каждого объекта-аналога на весовой коэффициент объекта-аналога с последующим сложением полученных значений по всем объектам-аналогам.
- умножение полученной стоимости 1 кв. м объекта оценки на общую площадь объекта оценки.

Выбор единицы сравнения

Общепринятыми единицами измерения для недвижимости считается квадратный и кубический метр. Для настоящих расчётов единицей сравнения принят 1 кв. м общей площади, так как она наиболее точно отражает полезные свойства жилой недвижимости. К данной единице привязан и расчёт стоимости объекта недвижимости, продаваемых застройщиками на стадии строительства, так, как и затраты на строительства считаются на 1 кв. м. Более того, в средствах массовой информации объекты представлены с характеристиками площадей, выраженных в квадратных метрах. Не принят за единицу сравнения кубический метр в связи с тем, что он не отражает полезных свойств жилой недвижимости, так как он учитывает высоту помещения, а, следовательно, при одних и тех же значениях площади (выраженной в м³) может быть различная площадь, пригодная непосредственно для проживания. Таким образом, за единицу сравнения принят 1 кв. м. общей площади.

Расчёт рыночной стоимости объекта оценки: Нежилое здание: складской корпус "Финский модуль", общая площадь 8904,6 кв.м., инв №12845, лит. Б

Описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги были отобраны из информации, предоставленной на сайте <https://www.avito.ru> На дату проведения оценки все объекты-аналоги предлагались по цене предложения, все объявления о продаже являются актуальными.

<i>Параметр</i>	<i>Объект-аналог № 1</i>	<i>Объект-аналог № 2</i>	<i>Объект-аналог № 3</i>
Источник информации	https://shchyolkovo.cian.ru/sale/commercial/198678008/	https://krasnoarmeysk.cian.ru/sale/commercial/203396908/	https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/198607425/
Наименование	склад	склад	склад
Месторасположение	Московская область, Щелково, Заводская ул., 2А	Московская область, Красноармейск, просп. Испытателей, 4	Московская область, Сергиев Посад, Московское ш., 42А
Цена предложения, руб.	65 000 000	79 999 001	56 000 000
Площадь земельного участка кв.м.	9 800	10 135	9 951
Площадь здания	2 300,00	3 841,00	2 647,00
Цена предложения, руб./кв. м	34129,69	42380,74	47058,82
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Рыночные условия (время продажи)	апр.19	апр.19	апр.19
Местоположение	Московская область, Щелково, Заводская ул., 2А	Московская область, Красноармейск, просп. Испытателей, 4	Московская область, Сергиев Посад, Московское ш., 42А
Численность населения	около 768 400	около 768 400	около 768 400
Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее

Корректировки

Элементы сравнения – это характеристики собственности и сделок, которые определяют факторы, влияющие на цену объекта.

По каждому отличию (последовательно) вносится корректировка на увеличение или уменьшение стоимости в зависимости от показателей (лучше или хуже):

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому имуществу.

Стоимость объектов-аналогов в предложениях по продаже указана с учетом НДС (20%). Таким образом, в процессе расчета рыночной стоимости, объекты аналоги были «очищены» от НДС (20%) путем деления стоимости объекта аналога на коэффициент «1,2»

Корректировка на стоимость земельного участка под объектами-аналогами. Объектами оценки являются объекты недвижимости без учета прав на земельный участок. Учитывая, что в стоимость объектов-аналогов входит стоимость объекта капитального строения и стоимость прав на земельный участок, оценщиком принято решение скорректировать стоимость объектов аналогов на рыночную стоимость прав на земельные участки под этими аналогами. Для этого, за базовую стоимость принята стоимость земельного участка под объектом оценки. После чего применяются корректировки:

Корректировка на имущественные права.

Имущественные права на объект оценки – собственность. Имущественные права на объекты-аналоги – собственность. Корректировка не требуется.

Корректировка на торг. В результате аналитического исследования, проведенного экспертами компании A-Realty Group, установлено, что по-прежнему положительной тенденцией рынка недвижимости является наличие торга между продавцом и покупателем.

Корректировка применяется ко всем аналогам в размере «-17,4%». Учитывая, что рынок объекта оценки недостаточно развит, можно сделать вывод, что объект оценки находится на неактивном рынке. Вывод о величине корректировки сделан согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость стр. 301» (Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 г.).

цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,5%	18,3%
2. Специализированные высококласные складские объекты	16,6%	15,6%	17,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	17,3%	19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	20,9%	23,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	16,0%	17,6%

Корректировка на условия финансирования. Для всех объектов-аналогов условия финансирования являются рыночными и не подразумевают применения бартерного расчёта или рассрочки, таким образом, по данному элементу сравнения объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки размер корректировки для них составил 0%.

Корректировка на условия продажи. Для всех объектов-аналогов условия продажи являются рыночными и не подразумевают проведения аукционов, либо реализации арестованного имущества, либо сокращённого срока продажи, таким образом, по данному элементу сравнения объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки размер корректировки для них составил 0%.

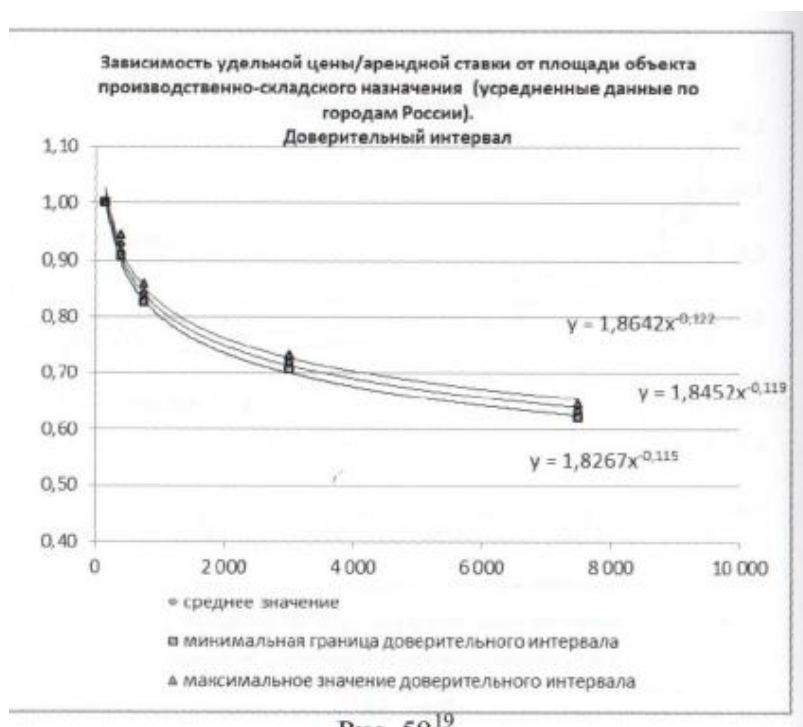
Корректировка на условия рынка (время продажи). Все объекты-аналоги находятся на продаже на текущий момент. Корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение. Объект оценки и объекты-аналоги находятся вблизи Поселения Хотьково Московской области, корректировка не применяется.

Корректировка на физическое состояние здания. Тенденции рынка недвижимости выявили следующую закономерность: стоимость объекта тем выше, чем лучше его состояние. Состояние объекта оценки – хорошее. Состояние объектов аналогов: хорошее. Корректировка не применялась.

Корректировка на площадь объекта капитального строения. Корректировка вводилась согласно «Справочника Оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость стр. 184 (Лейфер Л.А.,

Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018г)». И рассчитывается как отношение коэффициента зависимости удельной цены от площади объекта оценки к коэффициенту зависимости удельной цены от площади объекта- аналога.



	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Коэффициент зависимости	0,625229312	0,734510204	0,691026	0,72233
Корректировка		0,851	0,905	0,866

Корректировка на состояние отделки. Состояние отделки объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимо. Корректировка не применяется.

Корректировка на наличие отопления. Как объект оценки, так и объекты-аналоги –отопливаемые склады. Корректировка не применяется.

Весовые коэффициенты:

Размер весовых коэффициентов устанавливался исходя из размера суммарной величины поправок к стоимости аналогов. Объекту сравнения, по отношению к которому суммарная величина поправок наименьшая, присваивается наибольший весовой коэффициент и т.д

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Ссылка на источник		https://shchyolkovo.cian.ru/sale/commercial/198678008/	https://krasnoarmeysk.cian.ru/sale/commercial/203396908/	https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/198607425/
Наименование	склад	склад	склад	склад
Месторасположение	Московская область, Сергиево-Посадский	Московская область, Щелково, Заводская ул., 2А	Московская область, Красноармейск, просп. Испытателей, 4	Московская область, Сергиев Посад, Московское ш., 42А

	район, г. Хотьково, ул. Загорская, дом 1			
Цена предложения, руб.		65 000 000	79 999 001	56 000 000
Цена предложения, руб. без НДС 20%		54 166 667	66 665 834	46 666 667
Площадь здания	8 904,60	2 300,00	3 841,00	2 647,00
Площадь земельного участка кв.м.	8030	9 800	10 135	9 951
Стоимость за 1 кв.м. земельного участка, руб.	468,15			
Имущественные права	Собственнос ть	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на Имущественные права %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб.		468,15	468,15	468,15
Стоимость земельного участка, руб.		4 587 904	4 744 735	4 658 595
Цена предложения, руб. без учета стоимости прав на земельный участок		49 578 763	61 921 099	42 008 072
Цена предложения, руб. /кв.м.		21 556	16 121	15 870
Корректировка на торг,		-17,40%	-17,40%	-17,40%
Цена после корректировки, руб.		17 805	13 316	13 109
Корректировка на площадь ОКС, %		0,851	0,905	0,866
Цена после корректировки, руб./кв. м		15 156	12 048	11 347
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0	0	0
Цена после корректировки, руб./кв. м		15 156	12 048	11 347
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия продажи, %		0	0	0
Цена после корректировки, руб./кв. м.		15 156	12 048	11 347
Рыночные условия (время продажи)		апр.19	апр.19	апр.19
Корректировка на рыночные условия, %		0	0	0
Цена после корректировки, руб./кв. м.		15 156	12 048	11 347

Месторасположение	Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Хотьково, ул. Загорская, дом 1	Московская область, Щелково, Заводская ул., 2А	Московская область, Красноармейск, просп. Испытателей, 4	Московская область, Сергиев Посад, Московское ш., 42А
Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%
Цена после корректировки, руб./кв. м		15 156	12 048	11 347
Цена после корректировки, руб./кв. м		15 156	12 048	11 347
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка физическое состояние руб. за кв.м.		0%	0%	0%
Цена после корректировки, руб./кв. м		15 156	12 048	11 347
Состояние отделки	<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>
Корректировка на состояние отделки		0,00	0,00	0,00
Цена после корректировки, руб./кв. м		15 156	12 048	11 347
Сумма корректировок по модулю, руб.		6 400	4 073	4 524
Отношение суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости 1 м2		0,30	0,25	0,29
Весовые коэффициенты		0,311	0,365	0,324
Итоговая стоимость, руб./кв. м	12 787,40			
Итоговая стоимость руб.	113 866 691,76			
Итоговая рыночная стоимость(округлено), руб. без НДС	113 866 692			

Расчет стоимости объекта оценки: Здание склада: "Кисловодский модуль", общая площадь 2552,3 кв.м.

Описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги были отобраны из информации, предоставленной на сайте <https://www.avito.ru> На дату проведения оценки все объекты-аналоги предлагались по цене предложения, все объявления о продаже являются актуальными.

<i>Параметр</i>	<i>Объект-аналог № 1</i>	<i>Объект-аналог № 2</i>	<i>Объект-аналог № 3</i>
Источник информации	https://shchyolkovo.cian.ru/sale/commercial/198678008/	https://krasnoarmeysk.cian.ru/sale/commercial/203396908/	https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/198607425/
Наименование	склад	склад	склад
Месторасположение	Московская область, Щелково, Заводская ул., 2А	Московская область, Красноармейск, просп. Испытателей, 4	Московская область, Сергиев Посад, Московское ш., 42А
Цена предложения, руб.	65 000 000	79 999 001	56 000 000
Площадь земельного участка кв.м.	9 800	10 135	9 951
Площадь здания	2 300,00	3 841,00	2 647,00
Цена предложения, руб./кв. м	34129,69	42380,74	47058,82
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Рыночные условия (время продажи)	апр.19	апр.19	апр.19
Местоположение	Московская область, Щелково, Заводская ул., 2А	Московская область, Красноармейск, просп. Испытателей, 4	Московская область, Сергиев Посад, Московское ш., 42А
Численность населения	около 768 400	около 768 400	около 768 400
Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее

Корректировки

Элементы сравнения – это характеристики собственности и сделок, которые определяют факторы, влияющие на цену объекта.

По каждому отличию (последовательно) вносится корректировка на увеличение или уменьшение стоимости в зависимости от показателей (лучше или хуже):

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемое имущество.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому имуществу.

Стоимость объектов-аналогов в предложениях по продаже указана с учетом НДС (20%). Таким образом, в процессе расчета рыночной стоимости, объекты аналоги были «очищены» от НДС (20%) путем деления стоимости объекта аналога на коэффициент «1,2»

Корректировка на стоимость земельного участка под объектами-аналогами. Объектами оценки являются объекты недвижимости без учета прав на земельный участок. Учитывая, что в стоимость объектов-аналогов входит стоимость объекта капитального строения и стоимость прав на земельный участок, оценщиком принято решение скорректировать стоимость объектов аналогов на рыночную стоимость прав

на земельные участки под этими аналогами. Для этого, за базовую стоимость принята стоимость земельного участка под объектом оценки. После чего применяются корректировки:

Корректировка на имущественные права.

Имущественные права на объект оценки – собственность. Имущественные права на объекты-аналоги – собственность. Корректировка не требуется.

Корректировка на торг. В результате аналитического исследования, проведенного экспертами компании A-Realty Group, установлено, что по-прежнему положительной тенденцией рынка недвижимости является наличие торга между продавцом и покупателем.

Корректировка применяется ко всем аналогам в размере «-17,4%». Учитывая, что рынок объекта оценки недостаточно развит, можно сделать вывод, что объект оценки находится на неактивном рынке. Вывод о величине корректировки сделан согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость стр. 301» (Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 г.).

цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,5%	18,3%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,6%	15,6%	17,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	17,3%	19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	20,9%	23,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	16,0%	17,6%

Корректировка на условия финансирования. Для всех объектов-аналогов условия финансирования являются рыночными и не подразумевают применения бартерного расчёта или рассрочки, таким образом, по данному элементу сравнения объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки размер корректировки для них составил 0%.

Корректировка на условия продажи. Для всех объектов-аналогов условия продажи являются рыночными и не подразумевают проведения аукционов, либо реализации арестованного имущества, либо сокращённого срока продажи, таким образом, по данному элементу сравнения объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки размер корректировки для них составил 0%.

Корректировка на условия рынка (время продажи). Все объекты-аналоги находятся на продаже на текущий момент. Корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение. Объект оценки и объекты-аналоги находятся вблизи Поселения Хотьково Московской области, корректировка не применяется.

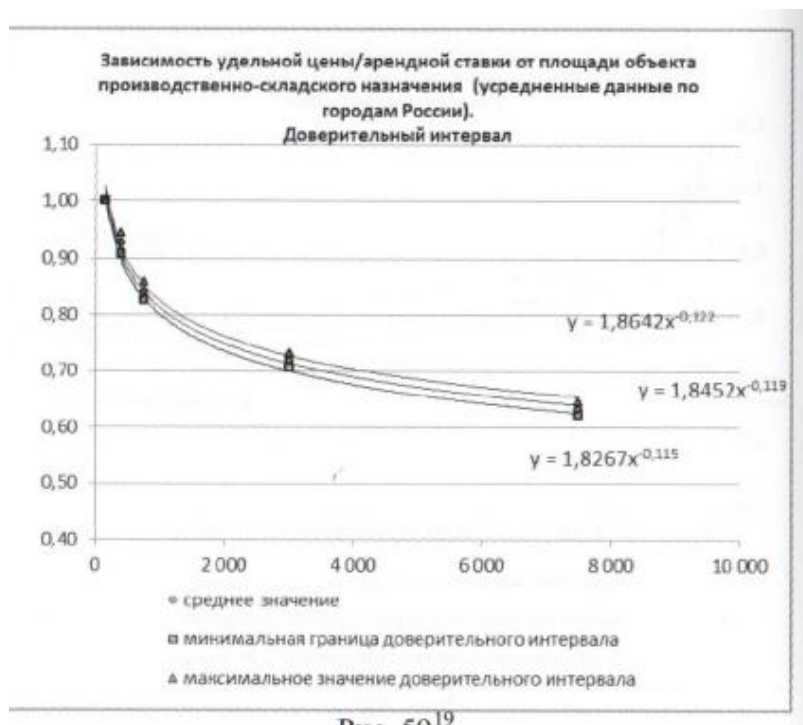
Корректировка на физическое состояние здания. Тенденции рынка недвижимости выявили следующую закономерность: стоимость объекта тем выше, чем лучше его состояние. Состояние объекта оценки – удовлетворительное. Состояние объектов аналогов: хорошее. Корректировка составила 0,81 ко всем объектам-аналогам согласно «Справочника Оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость стр. 229 Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018г)».

Матрицы коэффициентов

Таблица 126

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,42
	неудовл.	0,57	0,71	1,00

Корректировка на площадь объекта капитального строения. Корректировка вводилась согласно «Справочника Оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость стр. 184 (Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018г)». И рассчитывается как отношение коэффициента зависимости удельной цены от площади объекта оценки к коэффициенту зависимости удельной цены от площади объекта- аналога.



	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Коэффициент зависимости	0,725468519	0,734510204	0,691026295	0,722330124
Корректировка		0,988	1,050	1,004

Корректировка на состояние отделки. Состояние отделки объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимо. Корректировка не применяется.

Корректировка на наличие отопления. Как объект оценки, так и объекты-аналоги –отапливаемые склады. Корректировка не применяется.

Весовые коэффициенты:

Размер весовых коэффициентов устанавливался исходя из размера суммарной величины поправок к стоимости аналогов. Объекту сравнения, по отношению к которому суммарная величина поправок наименьшая, присваивается наибольший весовой коэффициент и т.д

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Ссылка на источник		https://shchyolkovo.cian.ru/sale/commercial/198678008/	https://krasnoarmeysk.cian.ru/sale/commercial/203396908/	https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/198607425/
Наименование	склад	склад	склад	склад

Месторасположение	Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Хотьково, ул. Загорская, дом 1	Московская область, Щелково, Заводская ул., 2А	Московская область, Красноармейск, просп. Испытателей, 4	Московская область, Сергиев Посад, Московское ш., 42А
Цена предложения, руб.		65 000 000	79 999 001	56 000 000
Цена предложения, руб. без НДС 20%		54 166 667	66 665 834	46 666 667
Площадь здания	2 552,30	2 300,00	3 841,00	2 647,00
Площадь земельного участка кв.м.	2553	9 800	10 135	9 951
Стоимость за 1 кв..м. земельного участка, руб.	468,15			
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на Имущественные права %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб.		468,15	468,15	468,15
Стоимость земельного участка, руб.		4 587 904	4 744 735	4 658 595
Цена предложения, руб. без учета стоимости прав на земельный участок		49 578 763	61 921 099	42 008 072
Цена предложения, руб. /кв.м.		21 556	16 121	15 870
Корректировка на торг,		-17,40%	-17,40%	-17,40%
Цена после корректировки, руб.		17 805	13 316	13 109
Корректировка на площадь ОКС, %		0,988	1,050	1,004
Цена после корректировки, руб./кв. м		17 586	13 980	13 166
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0	0	0
Цена после корректировки, руб./кв. м		17 586	13 980	13 166
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия продажи, %		0	0	0
Цена после корректировки, руб./кв. м.		17 586	13 980	13 166
Рыночные условия (время продажи)		апр.19	апр.19	апр.19
Корректировка на рыночные условия, %		0	0	0
Цена после корректировки, руб./кв. м.		17 586	13 980	13 166

Месторасположение	Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Хотьково, ул. Загорская, дом 1	Московская область, Щелково, Заводская ул., 2А	Московская область, Красноармейск, просп. Испытателей, 4	Московская область, Сергиев Посад, Московское ш., 42А
Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%
Цена после корректировки, руб./кв. м		17 586	13 980	13 166
Цена после корректировки, руб./кв. м		17 586	13 980	13 166
Физическое состояние объекта	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка физическое состояние руб. за кв.м.		0,81	0,81	0,81
Цена после корректировки, руб./кв. м		14 245	11 324	10 664
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на состояние отделки		0,00	0,00	0,00
Цена после корректировки, руб./кв. м		14 245	11 324	10 664
Сумма корректировок по модулю, руб.		3 970	3 469	2 818
Отношение суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости 1 м2		0,18	0,22	0,18
Весовые коэффициенты		0,346	0,296	0,358
Итоговая стоимость, руб./кв. м	12 098,22			
Итоговая стоимость руб.	30 878 279,30			
Итоговая рыночная стоимость(округлено), руб. без НДС	30 878 279			

Расчет рыночной стоимости объекта оценки: Нежилое здание: административное здание, общая площадь, 1158,2 кв.м., инв №12845, лит. 1Б,1Б

Описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги были отобраны из информации, предоставленной на сайте <https://www.avito.ru> На дату проведения оценки все объекты-аналоги предлагались по цене предложения, все объявления о продаже являются актуальными.

<i>Параметр</i>	<i>Объект-аналог № 1</i>	<i>Объект-аналог № 2</i>	<i>Объект-аналог № 3</i>
Источник информации	https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/203655881/	https://shchyolkovo.cian.ru/sale/commercial/159204443/	https://pushkino.cian.ru/sale/commercial/201400664/
Наименование	Административное здание	Административное здание	Административное здание
Месторасположение	Московская область, Сергиево-Посадский район, Васильевское с/пос, Васильевское село	Московская область, Щелково, мкр. Центральный, пер. 1-й Советский,	Московская область, Пушкино, Чистые Пруды микрорайон
Цена предложения, руб.	16 500 000	27 500 000	42 788 000
Площадь земельного участка кв.м.	500	5 000	2 254
Площадь здания	751,00	1 200,00	2 252,00
Цена предложения, руб./кв. м	18 006	17 591	15 441
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Рыночные условия (время продажи)	апр.19	апр.19	апр.19
Местоположение	Московская область, Сергиево-Посадский район, Васильевское с/пос, Васильевское село	Московская область, Щелково, мкр. Центральный, пер. 1-й Советский,	Московская область, Пушкино, Чистые Пруды микрорайон
Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки	среднее	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта

Корректировки

Элементы сравнения – это характеристики собственности и сделок, которые определяют факторы, влияющие на цену объекта.

По каждому отличию (последовательно) вносится корректировка на увеличение или уменьшение стоимости в зависимости от показателей (лучше или хуже):

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому имуществу.

Стоимость объектов-аналогов в предложениях по продаже указана с учетом НДС (20%). Таким образом, в процессе расчета рыночной стоимости, объекты аналоги были «очищены» от НДС (20%) путем деления стоимости объекта аналога на коэффициент «1,2»

Корректировка на стоимость земельного участка под объектами-аналогами. Объектами оценки являются объекты недвижимости без учета прав на земельный участок. Учитывая, что в стоимость объектов-аналогов входит стоимость объекта капитального строения и стоимость прав на земельный участок, оценщиком принято решение скорректировать стоимость объектов аналогов на рыночную стоимость прав на земельные участки под этими аналогами. Для этого, за базовую стоимость принята стоимость земельного участка под объектом оценки. После чего применяются корректировки:

Корректировка на площадь земельного участка. Корректировка на площадь земельного участка вводится согласно Справочник оценщика недвижимости 2017. Земельные участки. под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2017» стр. 190 и рассчитывается как отношение коэффициента зависимости удельной цены от площади земельного участка под объекты придорожного сервиса объекта оценки к коэффициенту зависимости удельной цены от площади земельного участка под объекты придорожного сервиса объекта аналога.

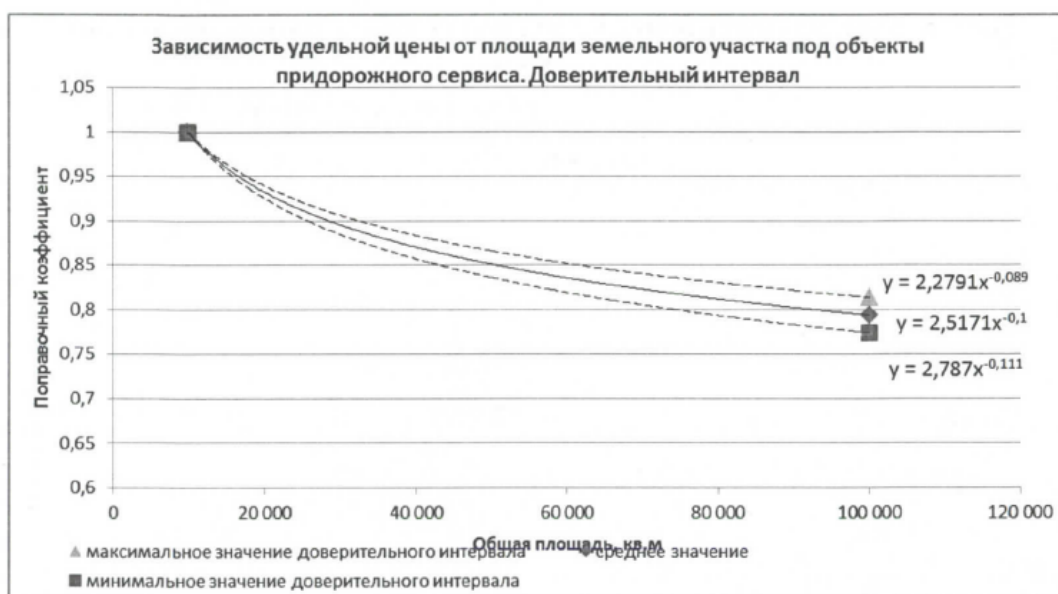


Рис. 81

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Коэффициент зависимости	1,390436916	1,352083364	1,073997992	1,163067924
Корректировка		0,972	0,772	0,836

Корректировка на торг. В результате аналитического исследования, проведенного экспертами компании A-Realty Group, установлено, что по-прежнему положительной тенденцией рынка недвижимости является наличие торга между продавцом и покупателем.

Корректировка применяется ко всем аналогам в размере «-16,5%». Учитывая, что рынок объекта оценки недостаточно развит в регионе присутствия объекта оценки, можно сделать вывод, что объект оценки находится на неактивном рынке. Вывод о величине скидки на торг сделан согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов стр. 303» (Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 г)».

Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5%	15,8%	17,2%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	15,3%	17,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	15,0%	16,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,3%	18,2%	20,3%
Арендные ставки объектов			

Корректировка на условия финансирования. Для всех объектов-аналогов условия финансирования являются рыночными и не подразумевают применения бартерного расчёта или рассрочки, таким образом, по данному элементу сравнения объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки размер корректировки для них составил 0%.

Корректировка на условия продажи. Для всех объектов-аналогов условия продажи являются рыночными и не подразумевают проведения аукционов, либо реализации арестованного имущества, либо сокращённого срока продажи, таким образом, по данному элементу сравнения объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки размер корректировки для них составил 0%.

Корректировка на условия рынка (время продажи). Все объекты-аналоги находятся на продаже на текущий момент. Корректировка не применялась.

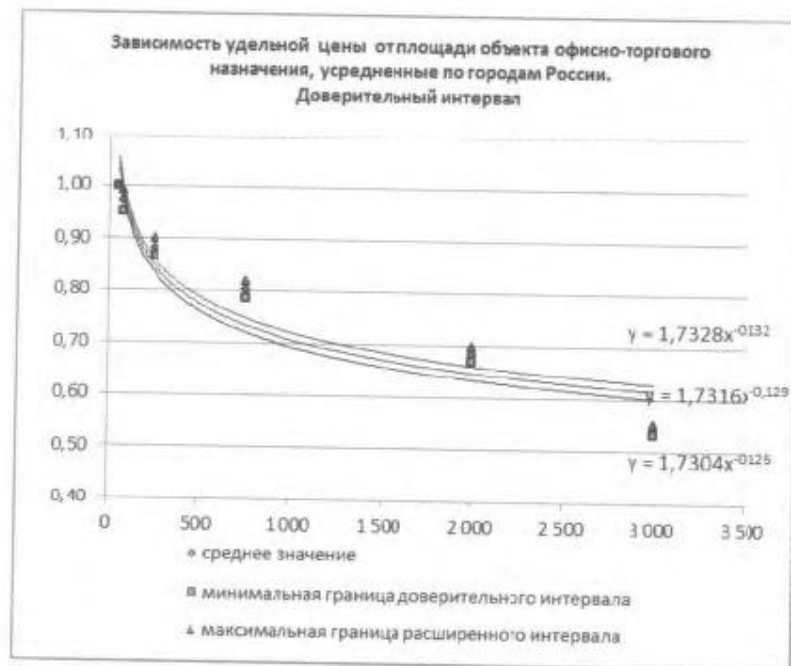
Корректировка на местоположение. Объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по местоположению. Корректировка не применялась.

Корректировка на физическое состояние здания. Тенденции рынка недвижимости выявили следующую закономерность: стоимость объекта тем выше, чем лучше его состояние. Состояние объекта оценки – хорошее. Состояние объектов аналогов №1 и №3: хорошее. Состояние объекта аналога №2 удовлетворительное. Корректировка вводилась согласно нижеуказанной матрицы по данным «Справочника Оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов стр. 237 (Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 г)»

Таблица 135

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовл.	0,82	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

Корректировка на площадь объекта капитального строения. Корректировка вводилась согласно «Справочника Оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов стр. 187 (Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 г)». И рассчитывается как отношение коэффициента зависимости удельной цены от площади объекта оценки к коэффициенту зависимости удельной цены от площади объекта- аналога.



	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Коэффициент зависимости	0,796990606	0,839155206	0,793635119	0,736355963
Корректировка		0,950	1,004	1,082

Корректировка на состояние отделки. Состояние отделки объекта оценки «требуется косметический ремонт». Состояние отделки у объекта аналога №1 – «среднее». У объекта аналога №2 и №3 состояние отделки «Требуется косметический ремонт». Корректировка вводилась согласно «Справочника Оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов стр. 245 (Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 г)».

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требуется косметический ремонт	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64
	требуется косметический ремонт	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
	отделка "люкс"	1,50	1,43	1,23	1

Весовые коэффициенты:

Размер весовых коэффициентов устанавливался исходя из размера суммарной величины поправок к стоимости аналогов. Объекту сравнения, по отношению к которому суммарная величина поправок наименьшая, присваивается наибольший весовой коэффициент и т.д.

<i>Элементы сравнения</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Объект-аналог № 1</i>	<i>Объект-аналог № 2</i>	<i>Объект-аналог № 3</i>
Ссылка на источник		https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/203655881/	https://shchyolkovo.cian.ru/sale/commercial/159204443/	https://pushkino.cian.ru/sale/commercial/201400664/
Наименование	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
Месторасположение	Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Хотьково, ул. Загорская, дом 1	Московская область, Сергиево-Посадский район, Васильевское с/пос, Васильевское село	Московская область, Щелково, мкр. Центральный, пер. 1-й Советский,	Московская область, Пушкино, Чистые Пруды микрорайон
Цена предложения, руб.		16 500 000	27 500 000	42 788 000
Цена предложения, руб. без НДС 20%		13 750 000	22 916 667	35 656 667
Площадь здания	1 158,20	751,00	1 200,00	2 252,00
Площадь земельного участка кв.м.	378	500	5 000	2 254
Стоимость за 1 кв.м. земельного участка, руб.	468,15			
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на Имущественные права %		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб.		468,15	468,15	468,15
Корректировка на площадь земельного участка %		0,972	0,772	0,836
Цена после корректировки, руб.		455,24	361,61	391,60
Стоимость земельного участка, руб.		227 620	1 808 050	882 665
Цена предложения, руб. без учета стоимости прав на земельный участок		13 522 380	21 108 617	34 774 002
Цена предложения, руб. /кв.м.		18 006	17 591	15 441
Корректировка на торг,		-16,50%	-16,50%	-16,50%
Цена после корректировки, руб.		15 035	14 688	12 894
Корректировка на площадь ОКС, %		0,950	1,004	1,082
Цена после корректировки, руб./кв. м		14 279	14 750	13 955
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %		0	0	0
Цена после корректировки, руб./кв. м		14 279	14 750	13 955
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные

Корректировка на условия продажи, %		0	0	0
Цена после корректировки, руб./кв. м.		14 279	14 750	13 955
Рыночные условия (время продажи)		апр.19	апр.19	апр.19
Корректировка на рыночные условия, %		0	0	0
Цена после корректировки, руб./кв. м.		14 279	14 750	13 955
Месторасположение	Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Хотьково, ул. Загорская, дом 1	Московская область, Сергиево-Посадский район, Васильевское с/пос, Васильевское село	Московская область, Щелково, мкр. Центральный, пер. 1-й Советский,	Московская область, Пушкино, Чистые Пруды микрорайон
Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%
Цена после корректировки, руб./кв. м		14 279	14 750	13 955
Цена после корректировки, руб./кв. м		14 279	14 750	13 955
Физическое состояние объекта	<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>хорошее</i>
Корректировка физическое состояние руб. за кв.м.		1,00	1,22	1,00
Цена после корректировки, руб./кв. м		14 279	17 995	13 955
Состояние отделки	среднее	среднее	требуется косметического ремонта	требуется косметического ремонта
Корректировка на состояние отделки		1,00	1,16	1,16
Цена после корректировки, руб./кв. м		14 279	20 874	16 188
Сумма корректировок по модулю, руб.		3 739	9 195	5 919
Отношение суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости 1 м2		0,21	0,52	0,38
Весовые коэффициенты		0,516	0,205	0,279
Итоговая стоимость, руб./кв. м	16 163,93			
Итоговая стоимость руб.	18 721 060,19			
Итоговая рыночная стоимость(округлено), руб. без НДС	18 721 060			

Расчет рыночной стоимости объекта оценки: Земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Хотьково, ул. Загорская, дом 1, общей площадью 64028 кв.м. с кадастровым номером: 50:05:0050202:8

Описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги были отобраны из информации, предоставленной на сайте <https://www.avito.ru> На дату проведения оценки все объекты-аналоги предлагались по цене предложения, все объявления о продаже являются актуальными.

<i>Параметр</i>	<i>Объект-аналог № 1</i>	<i>Объект-аналог № 2</i>	<i>Объект-аналог № 3</i>
Источник информации	https://www.avito.ru/strunino/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_880354391	https://www.avito.ru/sergiev_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_1.95_ga_promnaznacheniya_574906997	https://www.avito.ru/sergiev_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_3.1_ga_promnaznacheniya_1070943401
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Месторасположение	Александровский район, г. Струнино	Московская область, Сергиево-Посадский район, сельское поселение Лозовское	Московская область, 10 км от Сергиева Посада
Цена предложения, руб.	10 500 000	10 000 000	17 999 000
Площадь земельного участка кв.м.	15000	19500	31000
Цена предложения, руб./кв. м	700,00	512,82	580,61
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Рыночные условия (время продажи)	апр.19	апр.19	апр.19
Дополнительные улучшения	-	-	-

Корректировки

Элементы сравнения – это характеристики собственности и сделок, которые определяют факторы, влияющие на цену объекта.

По каждому отличию (последовательно) вносится корректировка на увеличение или уменьшение стоимости в зависимости от показателей (лучше или хуже):

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому имуществу.

Корректировка на имущественные права. Объект оценки и объекты аналоги находятся в собственности. Корректировка не применяется.

Корректировка на площадь земельного участка. Корректировка на площадь земельного участка вводится согласно «Справочник оценщика недвижимости 2017. Земельные участки. под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2017» стр. 206 и рассчитывается как отношение коэффициента зависимости удельной цены от площади земельного участка под объекты придорожного сервиса объекта оценки к коэффициенту

зависимости удельной цены от площади земельного участка под объекты придорожного сервиса объекта аналога.

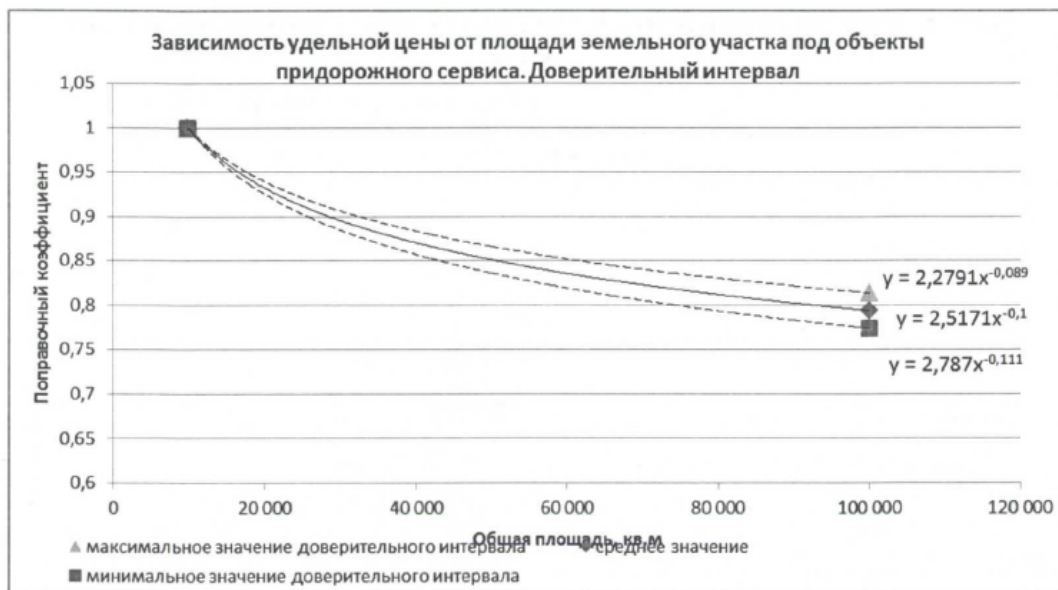


Рис. 81

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Коэффициент зависимости	0,832268535	0,962257586	0,937339694	0,894878966
Корректировка		0,8649	0,8879	0,9300

Корректировка на торг. В результате аналитического исследования, проведенного экспертами компании A-Realty Group, установлено, что по-прежнему положительной тенденцией рынка недвижимости является наличие торга между продавцом и покупателем.

Корректировка применяется ко всем аналогам в размере «-12%», вывод о ее величине сделан согласно данным согласно «Справочник оценщика недвижимости 2017. Земельные участки. под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2017» стр 297

Таблица 194

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

Корректировка на условия финансирования. Для всех объектов-аналогов условия финансирования являются рыночными и не подразумевают применения бартерного расчёта или рассрочки, таким образом, по данному элементу сравнения объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки размер корректировки для них составил 0%.

Корректировка на условия продажи. Для всех объектов-аналогов условия продажи являются рыночными и не подразумевают проведения аукционов, либо реализации арестованного имущества, либо сокращённого срока продажи, таким образом, по данному элементу сравнения объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки размер корректировки для них составил 0%.

Корректировка на условия рынка (время продажи). Все объекты-аналоги находятся на продаже на текущий момент. Корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставим по местоположению. Объект оценки и объекты-аналоги находятся в г. Тюмень. Корректировка не применялась.

Весовые коэффициенты:

Размер весовых коэффициентов устанавливался исходя из размера суммарной величины поправок к стоимости аналогов. Объекту сравнения, по отношению к которому суммарная величина поправок наименьшая, присваивается наибольший весовой коэффициент и т.д.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Ссылка на сайт		https://www.avito.ru/strunino/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_880354391	https://www.avito.ru/sergiev_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_1.95_ga_promnaznacheniya_574906997	https://www.avito.ru/sergiev_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_3.1_ga_promnaznacheniya_1070943401
Цена предложения земельного участка		10 500 000	10 000 000	17 999 000
Общая площадь, кв. м	64028	15000	19500	31000
Цена предложения, руб. / кв. м		700,00	512,82	580,61
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условное обозначение	ПС	ПС	ПС	ПС
Корректировка, коэф. %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		700,00	512,82	580,61
Обременения	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		700,00	512,82	580,61
Нетипичные условия финансирования	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		700,00	512,82	580,61
Особые условия продажи	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		700,00	512,82	580,61
Дата продажи	апр.19	апр.19	апр.19	апр.19
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

Скорректированная стоимость, руб.		700,00	512,82	580,61
Скидка на торг, %		-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированная стоимость, руб		616,00	451,28	510,94
Местоположение	Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Хотьково, ул. Загорская, дом 1	Александровский район, г. Струнино	Московская область, Сергиево-Посадский район, сельское поселение Лозовское	Московская область, 10 км от Сергиева Посада
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб		616,00	451,28	510,94
Площадь, кв.м	64028	15000	19500	31000
Корректировка, коэф.		0,8649	0,8879	0,9300
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		532,79	400,70	475,19
Категория участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		532,79	400,70	475,19
Сумма корректировок по модулю, руб.		167,21	112,12	105,42
Отношение суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости 1 м2		0,24	0,22	0,18
Вес		29,30%	32,10%	38,60%
Рыночная стоимость права собственности 1 кв.м земельного участка (НДС не облагается), руб.	468,15			
Рыночная стоимость права собственности земельного участка (НДС не облагается), руб.	29 974 929			

Рыночная стоимость объектов оценки, полученная в результате сравнительного подхода:

	Наименование	Стоимость, руб. без НДС
	Нежилое здание: складской корпус "Финский модуль", общая площадь 8904,6 кв.м., инв №12845, лит. Б	113 866 692
	Нежилое здание: административное здание, общая площадь, 1158,2 кв.м., инв №12845, лит. 1Б,1Б	18 721 060
	Здание склада: "Кисловодский модуль", общая площадь 2552,3 кв.м.	38 121 332
	Земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Хотьково, ул. Загорская, дом 1, общей площадью 64028 кв.м. с кадастровым номером: 50:05:0050202:8	29 974 929

15.2. Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода

Общие положения

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки, т. е. основан на предположении, что стоимость недвижимости равна текущей стоимости прав на будущий доход. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, учитывая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и другие факторы.

Доходы от владения недвижимостью могут поступать в виде:

- текущих и будущих денежных поступлений (в т. ч. периодических платежей);
- текущей и будущей экономии на налогах;
- доходов от прироста стоимости недвижимости, полученных при ее продаже в будущем или залоге под ипотечный кредит;
- налоговых сбережений от продажи, обмена или дарения этого имущества в будущем;
- других возможных денежных поступлений и выгод.

В нашем случае, доходом могут выступать денежные поступления от сдачи в аренду объекта недвижимости.

Принципы, лежащие в основе доходного подхода:

1. Принцип ожидания: на текущую стоимость недвижимости влияет на ожидание будущих доходов, которые она может принести.
2. Принцип замещения: максимальная стоимость доходной недвижимости ограничивается наименьшей ценой, по которой может быть приобретён другой доходный объект, характеризующийся аналогичной степенью риска получения будущих доходов.
3. Принцип спроса и предложения: данный принцип характеризует точку зрения рынка на стоимость объекта. Исходя из этого принципа, можно определить, как сами потоки денежных средств и их отношение к стоимости, так и тенденции их изменения.
4. Принцип утверждает, что цена собственности определяется соотношением спроса и предложения на данном сегменте рынка.

Ввиду того, что рынок аренды коммерческой недвижимости хорошо развит, в рамках настоящего отчета оценщик применил доходный подход.

Для расчета рыночной стоимости земельных участков отдельно от объектов капитального строения доходный подход не применялся, в виду отсутствия на рынке аренды земельных участков достаточного количества предложений по аренде объектов, которые можно было бы использовать в качестве объектов аналогов.

Расчет стоимости доходным подходом.

На практике доход от использования объекта недвижимости складывается из дохода непосредственно здания и земельного участка, расположенного под зданием.

Учитывая, что сдача в аренду коммерческой недвижимости на протяжении длительного срока будет приносить примерно одинаковые величины прибыли, оценщиком принято решение использовать метод прямой капитализации. Таким образом, в настоящей работе для расчета стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода применялся метод прямой капитализации.

Базовыми понятиями в методах капитализации являются понятия чистого операционного дохода (NOI) и ставки капитализации (R).

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости (V) рассчитывается по формуле:

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

Чистый операционный доход (NOI) — это рассчитанная устойчивая величина ожидаемого чистого годового дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета всех операционных расходов и резервов, но до обслуживания долга по ипотечному кредиту и учета амортизационных начислений.

NOI рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости, сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Последовательность расчета NOI следующая:

1. Определяется потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
2. Определяется эффективный валовой доход (ЭВД), посредством вычитания из ПВД предполагаемых убытков из-за не загруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.
3. Из прогнозируемого ЭВД вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, к которым относятся постоянные и операционные расходы, а также резервы.

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы (резерв) на замещение.

К *условно-постоянным* относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налоги на имущество, плата за землю, расходы на страхование.

К *условно-переменным* относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это эксплуатационные расходы, к которым относятся расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д.

Расходы на замещение рассчитывают, как ежегодные отчисления (резерв) в фонд замещения (аналогично бухгалтерской амортизации).

При анализе учитываются не фактические расходы владельца за прошедший период, а прогнозируемые типичные расходы на следующий год после даты оценки.

4. Определяется ставка капитализации.

5. Капитализация потока денежных средств посредством приведения денежных потоков будущих периодов к единой текущей стоимости.

Определение величины потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход (ПВД) - общий потенциальный доход, отнесенный к объекту недвижимости, как полностью заполненному, перед вычетом операционных расходов.

Потенциальный валовой доход рассчитывается как произведение арендуемой площади помещений и рыночной арендной ставки за 1 кв.м.

Эксперт отдельно определил арендную ставку на базе метода сравнительного анализа арендных ставок. Была проанализирована информация о ряде предложений публичных ofert по сдаче в аренду площадей в объектах, максимально приближенных к оцениваемому в соответствии с проведенным в рамках настоящего заключения НЭИ.

В качестве единицы сравнения используется ставка аренды 1 кв.м площади в год, с учетом операционных расходов.

В процессе оценки ставки аренды объектов-аналогов приводятся к ставке аренды для оцениваемого объекта через систему корректировок. В дальнейшем, полученные результаты формируют окончательную ставку аренды для оцениваемого объекта путем расстановки весовых коэффициентов, отражающих точку зрения оценщиков на достоверность информации об использованном объекте-аналоге и правильность произведенных корректировок.

Учитывая, что доход от использования объекта недвижимости складывается из дохода непосредственно здания и земельного участка, расположенного под зданием, при расчете рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом в полученную стоимость входит как стоимость зданий, так и стоимость земельных участков. Таким образом, из полученной стоимости единого объекта недвижимости нужно выделить стоимость земельного участка. Учитывая, что рынок аренды земельных участков, предназначенных для строительства или размещения автосалонов, автоцентров или торговых центров недостаточно развит в регионах присутствия объектов оценки, для выделения стоимости земельного участка из стоимости единого объекта оценщик использует данные о рыночной стоимости, полученной в результате сравнительно подхода.

Таким образом, стоимость объекта капитального строения без учета земельного участка будет рассчитана по формуле:

$$Рокс = P - Pзу,$$

где:

Рокс – рыночная стоимость объекта капитального строения,

P- рыночная стоимость единого объекта,

Pзу – рыночная стоимость земельного участка.

Определение рыночной стоимости объекта оценки: Нежилое здание: складской корпус "Финский модуль", общая площадь 8904,6 кв.м., инв №12845, лит. Б

Определение среднерыночной арендной ставки для объекта оценки

Аналогичные объекты, как правило арендодатели предпочитают сдавать в аренду целиком. В этом случае, арендная плата взимается по всей площади помещений, в том числе и общего пользования (вестибюли, вспомогательные и технические помещения и т. п.). Типичные условия аренды предусматривают, что затраты на эксплуатацию, в том числе затраты на оплату коммунальных услуг, услуг

по охране несет арендатор. Эксплуатационных расходов (в том числе коммунальные) в ставке арендной платы по всем объектам-аналогам было дополнительно уточнено экспертом в ходе телефонных переговоров с собственниками либо их представителями (агентства недвижимости). Таким образом, подобранные арендные ставки по объектам-аналогам включают в себя операционные расходы в их составе.

В качестве аналогов были отобраны данные по аренде 3 аналогичных объектов недвижимости, информация по которым представлена ниже в таблице. Обоснование вносимых корректировок после расчетной таблицы.

Кроме этого некоторые данные по объектам-аналогам, опубликованные на страницах сети Интернет могут отличаться от действительной информации. Как правило, при отборе аналогов вся информация уточняется в ходе телефонных переговоров по контактному телефону, указанному в объявлении. В заключении указаны уточненные данные.

Таблица: Расчет стоимости арендной ставки объекта оценки

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Назначение	Склад	Склад	Склад	Склад
Местоположение	Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Хотьково, ул. Загорская, дом 1	Московская область, Сергиево-Посадский район, Хотьково, Полевая ул., 4	Московская область, Сергиев Посад, Фабричная ул., 4А	Московская область, Фрязино, Окружной проезд, 65
Источник информации		https://khotkovo.cian.ru/rent/commercial/190469334/	https://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/190469016/	https://fryazino.cian.ru/rent/commercial/199547933/
Рыночная стоимость предложения по аренде, руб.		330000	510417	300000
Рыночная стоимость предложения по аренде, руб. без НДС 20%		275000	425347,5	250000
Рыночная стоимость предложения по аренде, руб./кв.м./мес.	-	250	243	250
Операционные расходы	-	вкл.	вкл.	вкл.
Рыночная стоимость предложения по аренде, с учетом операционных расходов, руб./год	-	250	243	250
Площадь, кв.м.	8 904,60	1 100,00	1 750,00	1 000,00
Дата предложения (сделки)		апр.19	апр.19	апр.19
1. Поправка на условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Величина поправки		1	1	1
Стоимость скорректированная, руб.		250	243	250

2. Поправка на торг		Предложение	Предложение	Предложение
Величина поправки		-9,30%	-9,30%	-9,30%
Стоимость скорректированная, руб.		227	220	227
3. Поправка на время сделки (дату предложения)		апр.19	апр.19	апр.19
Величина поправки		1	1	1
Стоимость скорректированная, руб.		227	220	227
4. Поправка на местоположение	Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Хотьково, ул. Загорская, дом 1	Московская область, Сергиево-Посадский район, Хотьково, Полевая ул., 4	Московская область, Сергиев Посад, Фабричная ул., 4А	Московская область, Фрязино, Окружной проезд, 65
Величина поправки		1	1	1
Стоимость скорректированная, руб.		227	220	227
5. Поправка на физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Величина поправки		1	1	1
Стоимость скорректированная, руб.		227	220	227
7. Поправка на площадь	8 904,60	1 100,00	1 750,00	1 000,00
Величина поправки		0,780	0,824	0,771
Стоимость скорректированная, руб.		177	182	175
Стоимость с учетом поправок		177	182	175
Сумма корректировок по модулю, руб.		73,21	61,41	75,20
Отношение суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости 1 м2		0,29	0,25	0,30
Весовые коэффициенты		0,319	0,37	0,311
Средневзвешенная стоимость руб. кв.м./мес.	177,97			

Корректировка на торг. В результате аналитического исследования, проведенного экспертами компании A-Realty Group, установлено, что по-прежнему положительной тенденцией рынка недвижимости является наличие торга между продавцом и покупателем.

Корректировка применяется ко всем аналогам в размере «-9,3%». Учитывая, что рынок аренды коммерческой недвижимости достаточно развит в регионе присутствия объекта оценки, оценщик использует

среднее значение корректировки на торг. Вывод о ее величине сделан согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость стр. 273» (Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 г)».

Таблица 164 (продолжение)			
Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	5,2%	13,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,2%	5,2%	13,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,4%	6,3%	14,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,2%	8,4%	18,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,7%	5,9%	13,5%

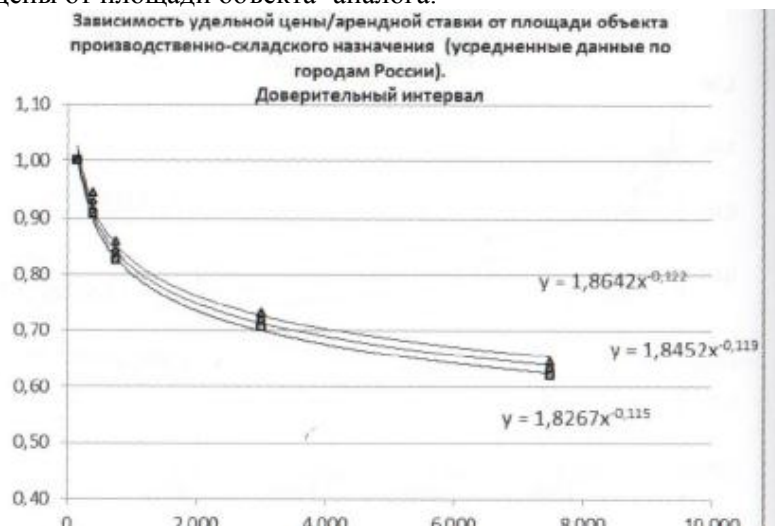
Корректировка на условия финансирования. Для всех объектов-аналогов условия финансирования являются рыночными и не подразумевают применения бартерного расчёта или рассрочки, таким образом, по данному элементу сравнения объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки размер корректировки для них составил 0%.

Корректировка на условия продажи. Для всех объектов-аналогов условия продажи являются рыночными и не подразумевают проведения аукционов, либо реализации арестованного имущества, либо сокращённого срока продажи, таким образом, по данному элементу сравнения объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки размер корректировки для них составил 0%.

Корректировка на условия рынка (время продажи). Все объекты-аналоги находятся на продаже на текущий момент. Корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение. Объект-аналог и объекты оценки сопоставимы по местоположению. Корректировка не применяется.

Корректировка на площадь объекта капитального строения. Корректировка вводилась согласно «Справочника Оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость стр. 184 (Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018г)». И рассчитывается как отношение коэффициента зависимости удельной цены от площади объекта оценки к коэффициенту зависимости удельной цены от площади объекта- аналога.



	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Коэффициент зависимости	0,625229312	0,801895389	0,758790558	0,811042189
Корректировка		0,780	0,824	0,771

Корректировка на физическое состояние. Объект оценки и объекты аналоги в одинаковом физическом состоянии. Корректировка не требуется.

Весовые коэффициенты:

Размер весовых коэффициентов устанавливался исходя из размера суммарной величины поправок к стоимости аналогов. Объекту сравнения, по отношению к которому суммарная величина поправок наименьшая, присваивается наибольший весовой коэффициент и т.д

Таким образом, стоимость аренды 1 кв.м нежилого здания: складской корпус "Финский модуль", общая площадь 8904,6 кв.м., инв №12845, лит. Б, определенная в рамках доходного подхода, на дату оценки, составляет: 177,97 руб. в месяц с учетом ОР.

Расчет стоимости методом капитализации

Определение коэффициента недозагрузки

Обычно потери от неполной загрузки выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Потери рассчитываются по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном рынке, т.е. за основу берется рыночный показатель. Коэффициент определен на основании исследований рынка, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. под ред. Лейфера Л.А.» Для производственно-складских объектов величина недозагрузки составила –13,3%.

Определение корректировки для ставок за вспомогательные помещения.

Учитывая, что объект оценки – это здание склада, а также, предполагая, что подобные объекты в аренду сдаются целиком (все объекты аналоги сдаются в аренду как единый объект), корректировка на стоимость вспомогательных помещений не применяется.

Недосбор платежей

Потери от неплатежей могут возникнуть в случае, если арендатор задерживает часть арендной платы при проведении расчетов по аренде. Эта часть возмещается арендатором при проведении последующих платежей. В результате чистый операционный доход, получаемый собственником уменьшается на величину невозврата текущих платежей. Однако большая часть договоров аренды предусматривает предоплату за аренду объекта недвижимости. Поэтому, коэффициент потерь от неплатежей составит не значительную величину. В данной работе коэффициент потерь от неплатежей составит 0% от потенциального валового дохода.

Действительный валовой доход

Для определения действительного валового дохода необходимо из потенциального дохода извлечь потери, связанные с неполной загрузкой объекта оценки и потерей от возможных неплатежей и добавить прочие доходы, которые способен приносить объект оценки.

Расчет операционных расходов

Достоверность определения расходных статей, с одной стороны, во многом определяет обоснованность, а, следовательно, и эффективность принимаемых собственником финансовых решений в отношении недвижимости.

Операционные расходы – это действительные расходы собственника, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода от объекта недвижимости.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение, или резервы.

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.

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.

В рамках настоящего заключения величина операционных расходов определялась на основании источника «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. под ред. Лейфера Л.А.» в размере «15,3%»

Чистый операционный доход

Чистый операционный доход равен действительному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

Коэффициент капитализации

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- *дохода на капитал* или ставки дисконтирования - ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,
- *нормы возврата капитала*, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

- кумулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной экстракции.

Для целей настоящей оценки коэффициент капитализации определен по данным «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. под ред. Лейфера Л.А.» в размере 15,4%.

Таблица: Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Элементы расчета	Нежилое здание: складской корпус "Финский модуль", общая площадь 8904,6 кв.м., инв №12845, лит. Б
Средневзвешенная ставка арендной платы с ОР, без НДС руб./кв.м/год.	2 136
Площадь объекта оценки, кв.м	8904,6
Основная площадь, кв.м	7799,4
Потенциальный валовый доход от основной площади, руб.	16 656 732
Вспомогательная площадь, кв.м	1105,2
Потенциальный валовый доход от вспомогательной площади, руб.	2 360 312
Потенциальный валовый доход, руб.	19 017 045
Недозагрузка площадей, %	13,30%
Недозагрузка площадей, руб.	2 529 267
Действительный валовый доход, руб.	16 487 778
Операционные расходы, %	15,30%
Операционные расходы, руб.	2 909 608
Чистый операционный доход, руб.	13 578 170
Коэффициент капитализации	15,40%
Рыночная стоимость объекта оценки, без НДС руб.	88 169 935
Рыночная стоимость объекта оценки, без НДС, руб. кв.м.	9 902

Таким образом, стоимость единого объекта: нежилое здание, складской корпус "Финский модуль", общая площадь 8904,6 кв.м., инв №12845, лит. Б вместе с земельным участком под ним, полученная в рамках доходного подхода, составляет (без учета НДС): **88 169 935 рублей.**

Учитывая, что полученная стоимость является стоимостью здания и земельного участка, выделим стоимость земельного участка из общей стоимости, используя данные, полученные в результате сравнительного подхода.

Стоимость земельного участка под объектом недвижимости рассчитывается как произведение стоимости 1 кв.м земельного участка, на котором расположено здание на площадь застройки.

$$P_{zu} = 468,15 * 8030 = 3\,759\,272 \text{ руб. (округленно)}$$

Таким образом, стоимость нежилого здания, складской корпус "Финский модуль", общая площадь 8904,6 кв.м., инв №12845, лит. Б составляет:

$$P_{окс} = 88\,169\,935 \text{ руб.} - 3\,759\,272 \text{ руб.} = 84\,410\,663,00 \text{ руб. (округленно)}$$

Определение рыночной стоимости объекта оценки: Здание склада: "Кисловодский модуль", общая площадь 2552,3 кв.м

Определение среднерыночной арендной ставки для объекта оценки

Аналогичные объекты, как правило арендодатели предпочитают сдавать в аренду целиком. В этом случае, арендная плата взимается по всей площади помещений, в том числе и общего пользования (вестибюли, вспомогательные и технические помещения и т. п.). Типичные условия аренды предусматривают, что затраты на эксплуатацию, в том числе затраты на оплату коммунальных услуг, услуг по охране несет арендатор. Эксплуатационных расходов (в том числе коммунальные) в ставке арендной платы по всем объектам-аналогам было дополнительно уточнено экспертом в ходе телефонных переговоров с собственниками либо их представителями (агентства недвижимости). Таким образом, подобранные арендные ставки по объектам-аналогам включают в себя операционные расходы в их составе.

В качестве аналогов были отобраны данные по аренде 3 аналогичных объектов недвижимости, информация по которым представлена ниже в таблице. Обоснование вносимых корректировок после расчетной таблицы.

Кроме этого некоторые данные по объектам-аналогам, опубликованные на страницах сети Интернет могут отличаться от действительной информации. Как правило, при отборе аналогов вся информация уточняется в ходе телефонных переговоров по контактному телефону, указанному в объявлении. В заключении указаны уточненные данные.

Таблица: Расчет стоимости арендной ставки объекта оценки

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Назначение	Склад	Склад	Склад	Склад
Местоположение	Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Хотьково, ул. Загорская, дом 1	Московская область, Сергиево-Посадский район, Хотьково, Полевая ул., 4	Московская область, Сергиев Посад, Фабричная ул., 4А	Московская область, Фрязино, Окружной проезд, 65
Источник информации		https://khotkovo.cian.ru/rent/commercial/190469334/	https://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/190469016/	https://fryazino.cian.ru/rent/commercial/199547933/
Рыночная стоимость предложения по аренде, руб.		330000	510417	300000
Рыночная стоимость предложения по аренде, руб. без НДС 20%		275000	425347,5	250000
Рыночная стоимость предложения по аренде, руб./кв.м./мес.	-	250	243	250
Операционные расходы	-	вкл.	вкл.	вкл.
Рыночная стоимость предложения по аренде, с учетом операционных расходов, руб./год	-	250	243	250

Площадь, кв.м.	2 552,30	1 100,00	1 750,00	1 000,00
Дата предложения (сделки)		апр.19	апр.19	апр.19
1. Поправка на условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Величина поправки		1	1	1
Стоимость скорректированная, руб.		250	243	250
2. Поправка на торг		Предложение	Предложение	Предложение
Величина поправки		-9,30%	-9,30%	-9,30%
Стоимость скорректированная, руб.		227	220	227
3. Поправка на время сделки (дату предложения)		апр.19	апр.19	апр.19
Величина поправки		1	1	1
Стоимость скорректированная, руб.		227	220	227
4. Поправка на местоположение	Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Хотьково, ул. Загорская, дом 1	Московская область, Сергиево-Посадский район, Хотьково, Полевая ул., 4	Московская область, Сергиев Посад, Фабричная ул., 4А	Московская область, Фрязино, Окружной проезд, 65
Величина поправки		1	1	1
Стоимость скорректированная, руб.		227	220	227
5. Физическое состояние объекта	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Поправка на физическое состояние объекта		0,82	0,82	0,82
Стоимость скорректированная, руб.		186	181	186
6. Поправка на площадь	2 552,30	1 100,00	1 750,00	1 000,00
Величина поправки		0,905	0,956	0,894
Стоимость скорректированная, руб.		168	173	166
Стоимость с учетом поправок		168	173	166
Сумма корректировок по модулю, руб.		40,97	30,54	42,87
Отношение суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости 1 м2		0,16	0,13	0,17

Весовые коэффициенты		0,307	0,4	0,293
Средневзвешенная стоимость руб. кв.м./мес.	169,51			

Корректировка на торг. В результате аналитического исследования, проведённого экспертами компании A-Realty Group, установлено, что по-прежнему положительной тенденцией рынка недвижимости является наличие торга между продавцом и покупателем.

Корректировка применяется ко всем аналогам в размере «-9,3%». Учитывая, что рынок аренды коммерческой недвижимости достаточно развит в регионе присутствия объекта оценки, оценщик использует среднее значение корректировки на торг. Вывод о ее величине сделан согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость стр. 273» (Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 г)».

Таблица 164 (продолжение)			
Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	5,2%	13,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,2%	5,2%	13,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,4%	6,3%	14,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,2%	8,4%	18,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,7%	5,9%	13,5%

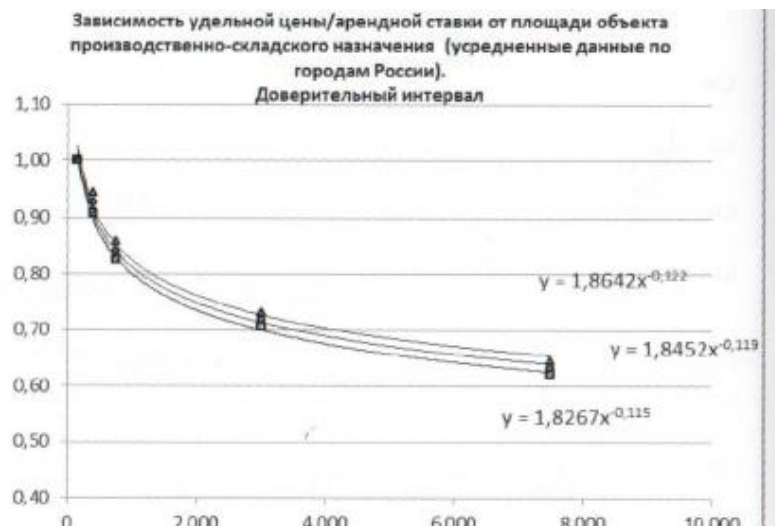
Корректировка на условия финансирования. Для всех объектов-аналогов условия финансирования являются рыночными и не подразумевают применения бартерного расчёта или рассрочки, таким образом, по данному элементу сравнения объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки размер корректировки для них составил 0%.

Корректировка на условия продажи. Для всех объектов-аналогов условия продажи являются рыночными и не подразумевают проведения аукционов, либо реализации арестованного имущества, либо сокращённого срока продажи, таким образом, по данному элементу сравнения объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки размер корректировки для них составил 0%.

Корректировка на условия рынка (время продажи). Все объекты-аналоги находятся на продаже на текущий момент. Корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение. Объект-аналог и объекты оценки сопоставимы по местоположению. Корректировка не применяется.

Корректировка на площадь объекта капитального строения. Корректировка вводилась согласно «Справочника Оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость стр. 184 (Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018г)». И рассчитывается как отношение коэффициента зависимости удельной цены от площади объекта оценки к коэффициенту зависимости удельной цены от площади объекта- аналога.



	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Коэффициент зависимости	0,725468519	0,801895389	0,758790558	0,811042189
Корректировка		0,905	0,956	0,894

Корректировка на физическое состояние. Тенденции рынка недвижимости выявили следующую закономерность: стоимость объекта тем выше, чем лучше его состояние. Состояние объекта оценки – удовлетворительное. Состояние объектов аналогов: хорошее. Корректировка составила 0,82 ко всем объектам-аналогам согласно «Справочника Оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость стр. 229 Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018г)».

Таблица 127

арендные ставки производственно- складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовл.	0,82	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

Весовые коэффициенты:

Размер весовых коэффициентов устанавливался исходя из размера суммарной величины поправок к стоимости аналогов. Объекту сравнения, по отношению к которому суммарная величина поправок наименьшая, присваивается наибольший весовой коэффициент и т.д.

Таким образом, стоимость аренды 1 кв.м нежилого здания: "Кисловодский модуль", общая площадь 2552,3 кв.м., определенная в рамках доходного подхода, на дату оценки, составляет: 169,51 руб. в месяц с учетом ОР.

Расчет стоимости методом капитализации

Определение коэффициента недозагрузки

Обычно потери от неполной загрузки выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Потери рассчитываются по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном рынке, т.е. за основу берется рыночный показатель. Коэффициент определен на основании исследований рынка, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для

доходного подхода. под ред. Лейфера Л.А.» Для производственно-складских объектов величина недозагрузки составила –13,3%.

Определение корректировки для ставок за вспомогательные помещения.

Учитывая, что объект оценки – это здание склада, а также, предполагая, что подобные объекты в аренду сдаются целиком (все объекты аналоги сдаются в аренду как единый объект), корректировка на стоимость вспомогательных помещений не применяется.

Недосбор платежей

Потери от неплатежей могут возникнуть в случае, если арендатор задерживает часть арендной платы при проведении расчетов по аренде. Эта часть возмещается арендатором при проведении последующих платежей. В результате чистый операционный доход, получаемый собственником уменьшается на величину невозврата текущих платежей. Однако большая часть договоров аренды предусматривает предоплату за аренду объекта недвижимости. Поэтому, коэффициент потерь от неплатежей составит не значительную величину. В данной работе коэффициент потерь от неплатежей составит 0% от потенциального валового дохода.

Действительный валовой доход

Для определения действительного валового дохода необходимо из потенциального дохода извлечь потери, связанные с неполной загрузкой объекта оценки и потерей от возможных неплатежей и добавить прочие доходы, которые способен приносить объект оценки.

Расчет операционных расходов

Достоверность определения расходных статей, с одной стороны, во многом определяет обоснованность, а, следовательно, и эффективность принимаемых собственником финансовых решений в отношении недвижимости.

Операционные расходы – это действительные расходы собственника, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода от объекта недвижимости.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение, или резервы.

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.

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.

В рамках настоящего заключения величина операционных расходов определялась на основании источника «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. под ред. Лейфера Л.А.» в размере «15,3%»

Чистый операционный доход

Чистый операционный доход равен действительному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

Коэффициент капитализации

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- *дохода на капитал* или ставки дисконтирования - ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,
- *нормы возврата капитала*, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

- кумулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной экстракции.

Для целей настоящей оценки коэффициент капитализации определен по данным «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. под ред. Лейфера Л.А.» в размере 15,4%.

Таблица: Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Элементы расчета	Здание склада: "Кисловодский модуль", общая площадь 2552,3 кв.м.
Средневзвешенная ставка арендной платы с ОР, без НДС , руб./кв.м/год.	2 034
Площадь объекта оценки, кв.м	2 552,30
Основная площадь, кв.м	2372,5
Потенциальный валовый доход от основной площади, руб.	4 825 814
Вспомогательная площадь, кв.м	179,8
Потенциальный валовый доход от вспомогательной площади, руб.	365 725
Потенциальный валовый доход, руб.	5 191 539
Недозагрузка площадей, %	13,30%
Недозагрузка площадей, руб.	690 475
Действительный валовый доход, руб.	4 501 064
Операционные расходы, %	15,30%
Операционные расходы, руб.	794 305
Чистый операционный доход, руб.	3 706 759

Коэффициент капитализации	15,40%
Рыночная стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	24 069 861
Рыночная стоимость объекта оценки, без НДС, руб. кв.м.	9 431

Таким образом, стоимость единого объекта: Здание склада: "Кисловодский модуль", общая площадь 2552,3 кв.м.. вместе с земельным участком под ним, полученная в рамках доходного подхода, составляет (без НДС): **24 069 861 рублей.**

Учитывая, что полученная стоимость является стоимостью здания и земельного участка, выделим стоимость земельного участка из общей стоимости, используя данные, полученные в результате сравнительного подхода.

Стоимость земельного участка под объектом недвижимости рассчитывается как произведение стоимости 1 кв.м земельного участка, на котором расположено здание на площадь застройки.

$$P_{зу} = 468,15 * 2553 = 1\,195\,196 \text{ руб. (округленно)}$$

Таким образом, стоимость здания склада: "Кисловодский модуль", общая площадь 2552,3 кв.м. составляет:

$$P_{окс} = 24\,069\,861 \text{ руб.} - 1\,195\,196 \text{ руб.} = 22\,874\,665 \text{ руб. (округленно)}$$

Определение рыночной стоимости объекта оценки: административное здание, общая площадь, 1158,2 кв.м., инв №12845, лит. 1Б,1Б

Определение среднерыночной арендной ставки для объекта оценки

Аналогичные объекты, как правило арендодатели предпочитают сдавать в аренду целиком. В этом случае, арендная плата взимается по всей площади помещений, в том числе и общего пользования (вестибюли, вспомогательные и технические помещения и т. п.). Типичные условия аренды предусматривают, что затраты на эксплуатацию, в том числе затраты на оплату коммунальных услуг, услуг по охране несет арендатор. Эксплуатационных расходов (в том числе коммунальные) в ставке арендной платы по всем объектам-аналогам было дополнительно уточнено экспертом в ходе телефонных переговоров с собственниками либо их представителями (агентства недвижимости). Таким образом, подобранные арендные ставки по объектам-аналогам включают в себя операционные расходы в их составе.

В качестве аналогов были отобраны данные по аренде 3 аналогичных объектов недвижимости, информация по которым представлена ниже в таблице. Обоснование вносимых корректировок после расчетной таблицы.

Кроме этого некоторые данные по объектам-аналогам, опубликованные на страницах сети Интернет могут отличаться от действительной информации. Как правило, при отборе аналогов вся информация уточняется в ходе телефонных переговоров по контактному телефону, указанному в объявлении. В заключении указаны уточненные данные.

Таблица: Расчет стоимости арендной ставки объекта оценки

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Назначение	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
Местоположение	Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Хотьково, ул. Загорская, дом 1	Московская область, Сергиево-Посадский район, Васильевское с/пос, Васильевское село	Московская область, Щелково, мкр. Центральный, пер. 1-й Советский,	Московская область, Пушкино, Чистые Пруды микрорайон
Источник информации		https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/203584269/	https://www.cian.ru/rent/commercial/199564011/	https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/164592835/
Рыночная стоимость предложения по аренде, руб.		182000	165090	257600
Рыночная стоимость предложения по аренде, руб. без НДС 20%		151666,67	137575,00	214666,67
Рыночная стоимость предложения по аренде, руб./кв.м./мес.	-	236	250	233
Операционные расходы	-	вкл.	вкл.	вкл.
Рыночная стоимость предложения по аренде, с учетом операционных расходов, руб./год	-	236	250	233

Площадь, кв.м.	1 158,20	643,00	550,30	920,00
Дата предложения (сделки)		апр.19	апр.19	апр.19
1. Поправка на условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Величина поправки		1	1	1
Стоимость скорректированная, руб.		236	250	233
2. Поправка на торг		Предложение	Предложение	Предложение
Величина поправки		-9,20%	-9,20%	-9,20%
Стоимость скорректированная, руб.		214	227	212
3. Поправка на время сделки (дату предложения)		апр.19	апр.19	апр.19
Величина поправки		1	1	1
Стоимость скорректированная, руб.		214	227	212
4. Поправка на местоположение	Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Хотьково, ул. Загорская, дом 1	Московская область, Сергиево-Посадский район, Васильевское с/пос, Васильевское село	Московская область, Щелково, мкр. Центральный, пер. 1-й Советский,	Московская область, Пушкино, Чистые Пруды микрорайон
Величина поправки		1	1	1
Стоимость скорректированная, руб.		214	227	212
5. Поправка на физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Величина поправки		1,0	1,0	1,0
Стоимость скорректированная, руб.		214	227	212
5. Поправка на состояние отделки	среднее	среднее	среднее	среднее
Величина поправки		1	1	1
Стоимость скорректированная, руб.		214	227	212
7. Поправка на площадь	1 158,20	643,00	550,30	920,00
Величина поправки		0,932	0,915	0,973
Стоимость скорректированная, руб.		200	208	206

Стоимость с учетом поправок		200	208	206
Сумма корректировок по модулю, руб.		36,19	42,24	27,19
Отношение суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости 1 м2		0,15	0,17	0,12
Весовые коэффициенты		0,31	0,282	0,408
Средневзвешенная стоимость руб. кв.м./мес.	204,60			

Корректировка на торг. В результате аналитического исследования, проведенного экспертами компании A-Realty Group, установлено, что по-прежнему положительной тенденцией рынка недвижимости является наличие торга между продавцом и покупателем.

Корректировка применяется ко всем аналогам в размере «-9,2%». Учитывая, что рынок аренды коммерческой недвижимости достаточно развит в регионе присутствия объекта оценки, оценщик использует среднее значение корректировки на торг. Вывод о ее величине сделан согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости 2018. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов стр. 279» (Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 г)».

Арендные ставки объектов			
1. Сфисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	8,6%	9,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	7,8%	9,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,4%	7,8%	9,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	10,4%	11,7%

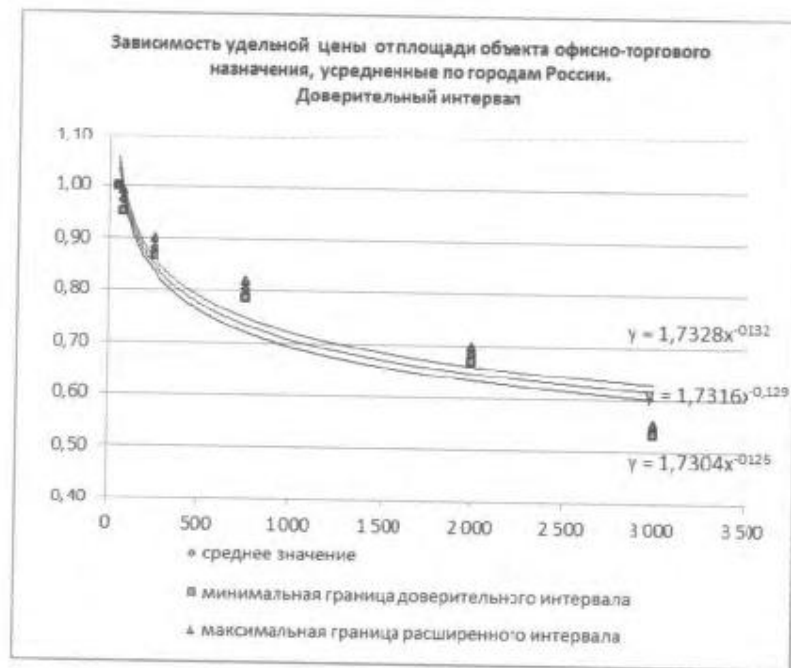
Корректировка на условия финансирования. Для всех объектов-аналогов условия финансирования являются рыночными и не подразумевают применения бартерного расчёта или рассрочки, таким образом, по данному элементу сравнения объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки размер корректировки для них составил 0%.

Корректировка на условия продажи. Для всех объектов-аналогов условия продажи являются рыночными и не подразумевают проведения аукционов, либо реализации арестованного имущества, либо сокращённого срока продажи, таким образом, по данному элементу сравнения объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки размер корректировки для них составил 0%.

Корректировка на условия рынка (время продажи). Все объекты-аналоги находятся на продаже на текущий момент. Корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по местоположению. Корректировка не применялась.

Корректировка на площадь объекта капитального строения. Корректировка вводилась согласно «Справочника Оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов стр. 187 (Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 г)». И рассчитывается как отношение коэффициента зависимости удельной цены от площади объекта оценки к коэффициенту зависимости удельной цены от площади объекта- аналога.



	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Коэффициент зависимости	0,796990606	0,854803595	0,870787335	0,819129741
Корректировка		0,932	0,915	0,973

Корректировка на состояние отделки. Состояние отделки объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимо. Корректировка не требуется.

Весовые коэффициенты:

Размер весовых коэффициентов устанавливался исходя из размера суммарной величины поправок к стоимости аналогов. Объекту сравнения, по отношению к которому суммарная величина поправок наименьшая, присваивается наибольший весовой коэффициент и т.д

Таким образом, стоимость аренды 1 кв.м. административного здания, общая площадь, 1158,2 кв.м., инв №12845, лит. 1Б,1Б., определенная в рамках доходного подхода, на дату оценки, составляет: 204,60 руб. в месяц с учетом ОР.

Расчет стоимости методом капитализации

Определение коэффициента недозагрузки

Обычно потери от неполной загрузки выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Потери рассчитываются по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном рынке, т.е. за основу берется рыночный показатель. Коэффициент определен на основании исследований рынка, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. под ред. Лейфера Л.А.»

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 3

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

Для офисно-торговых объектов величина недозагрузки составила – 12,1%.

Определение корректировки для ставок за вспомогательные помещения.

Корректировка для ставок за вспомогательные помещения была произведена на основании исследований рынка, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018».

Таблица 108

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	2,51	2,87
Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	2,29	2,66
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,83	0,85
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,65	0,71

Корректировка для ставок за вспомогательные помещения составит 0,68 доли от стоимости.

Недосбор платежей

Потери от неплатежей могут возникнуть в случае, если арендатор задерживает часть арендной платы при проведении расчетов по аренде. Эта часть возмещается арендатором при проведении последующих платежей. В результате чистый операционный доход, получаемый собственником уменьшается на величину невозврата текущих платежей. Однако большая часть договоров аренды предусматривает предоплату за аренду объекта недвижимости. Поэтому, коэффициент потерь от неплатежей составит не значительную величину. В данной работе коэффициент потерь от неплатежей составит 0% от потенциального валового дохода.

Действительный валовой доход

Для определения действительного валового дохода необходимо из потенциального дохода извлечь потери, связанные с неполной загрузкой объекта оценки и потерей от возможных неплатежей и добавить прочие доходы, которые способен приносить объект оценки.

Расчет операционных расходов

Достоверность определения расходных статей, с одной стороны, во многом определяет обоснованность, а, следовательно, и эффективность принимаемых собственником финансовых решений в отношении недвижимости.

Операционные расходы – это действительные расходы собственника, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода от объекта недвижимости.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение, или резервы.

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.

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.

В рамках настоящего заключения величина операционных расходов определялась на основании источника «Справочника оценщика недвижимости-2018. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. под ред. Лейфера Л.А.» Для офисно-торговых помещений величина операционных расходов составила – 17,9%.

Таблица 13

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высококлассная торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

Чистый операционный доход

Чистый операционный доход равен действительному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

Коэффициент капитализации

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- *дохода на капитал* или ставки дисконтирования - ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,

- *нормы возврата капитала*, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

- кумулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат с корректировкой на изменение стоимости актива);

- метод рыночной экстракции.

Для целей настоящей оценки коэффициент капитализации определен по данным Справочника оценщика недвижимости-2018. Стр. 79 Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. под ред. Лейфера Л.А.» Для офисно-торговых помещений величина коэффициента капитализации составила – 15,4%.

Таблица: Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Элементы расчета	Нежилое здание: административное здание, общая площадь, 1158,2 кв.м., инв №12845, лит. 1Б,1Б
Средневзвешенная ставка арендной платы с ОР, без НДС, руб./кв.м/год.	2 455
Площадь объекта оценки, кв.м	1158,2
Основная площадь, кв.м	871,7
Потенциальный валовый доход от основной площади, руб.	2 140 172
Вспомогательная площадь, кв.м	286,5
Потенциальный валовый доход от вспомогательной площади, руб.	478 316
Потенциальный валовый доход, руб.	2 618 489
Недозагрузка площадей, %	12,10%
Недозагрузка площадей, руб.	316 837
Действительный валовый доход, руб.	2 301 651
Операционные расходы, %	17,90%
Операционные расходы, руб.	468 709
Чистый операционный доход, руб.	1 832 942
Коэффициент капитализации	15,40%
Рыночная стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	11 902 221
Рыночная стоимость объекта оценки, без НДС, руб. кв.м.	10 276

Таким образом, стоимость административного здания, общей площадью, 1158,2 кв.м., инв №12845, лит. 1Б,1Б и земельного участка под ним, полученная в рамках доходного подхода, составляет (без НДС) **11 902 221 рублей.**

Учитывая, что полученная стоимость является стоимостью здания и земельного участка, выделим стоимость земельного участка из общей стоимости, используя данные, полученные в результате сравнительного подхода.

Стоимость земельного участка под объектом недвижимости рассчитывается как произведение стоимости 1 кв.м земельного участка, на котором расположено здание на площадь застройки.

$$P_{зу} = 468,15 * 378 = 176\,962 \text{ руб. (округленно)}$$

Таким образом, стоимость административного здания, общей площадью, 1158,2 кв.м., инв №12845, лит. 1Б,1Б составляет:

$$P_{окс} = 11\,902\,221 \text{ руб.} - 176\,962 \text{ руб.} = 11\,725\,259 \text{ руб. (округленно)}$$

Рыночная стоимость объектов оценки, полученная в результате доходного подхода.

	Наименование	Стоимость, руб. без НДС
	Нежилое здание: складской корпус "Финский модуль", общая площадь 8904,6 кв.м., инв №12845, лит. Б	84 410 663,00
	Нежилое здание: административное здание, общая площадь, 1158,2 кв.м., инв №12845, лит. 1Б,1Б	11 725 259,00
	Здание склада: "Кисловодский модуль", общая площадь 2552,3 кв.м.	22 874 665,00
	Земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Хотьково, ул. Загорская, дом 1, общей площадью 64028 кв.м. с кадастровым номером: 50:05:0050202:8	Не применялся
	Снегоуборочная машина WOLF GARTEN SELECT SF 61 E	Не применялся

15.3. Определение рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках затратного подхода.

Затратный подход к оценке недвижимости основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта.

Особенностью применения затратного подхода является понимание оценщиком различия между стоимостью воспроизводства объекта и стоимостью замещения.

Стоимость воспроизводства определяется издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений, строительных конструкций и материалов и с тем же качеством строительно-монтажных работ. При определении стоимости воспроизводства воспроизводится тот же функциональный износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имеются у оцениваемого объекта.

Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием современных стандартов, материалов, дизайна и планировки.

Таким образом, стоимость воспроизводства выражается издержками на воспроизводство точной копии объекта, а стоимость замещения – издержками на создание современного объекта-аналога.

Граница между стоимостью воспроизводства объекта и стоимостью его замещения всегда условна, и оценщику в каждом конкретном случае приходится решать проблему выбора того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного подхода.

При оценке недвижимости затратным подходом рекомендуется следующая последовательность действий:

- Определение рыночной стоимости прав на земельный участок;
- определение стоимости воспроизводства (замещения) объекта без учета износа;
- определение величины накопленного износа объекта;
- определение стоимости воспроизводства или замещения оцениваемого объекта с учетом износа.
- Определение затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства

Для определения затрат на создание (воспроизводство или замещение) объекта капитального строительства 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;
- индексный метод.

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 м² площади или на 1 м³ 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 первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ.

Для расчета стоимости затрат на создание (воспроизводство или замещение) без учета износа, в рамках настоящего Отчета использовался метод удельных затрат на единицу площади или объема. Стоимость единицы строительства аналогичного объекта определялась на основании данных справочника «Общественные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2016 г. для условий строительства в Московской области», М.: ООО «Ко-Инвест», 2016 г

Расчет стоимости затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства без учета износа

Стоимостные показатели, представленные

Группа поправок (SDC), выраженная в руб. на 1 м3 объекта недвижимости:

- на отсутствие части наружных стен;
- на количество перегородок;
- на различие в высоте этажа;
- на наличие подвалов;
- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов;
- на различие в конструктивных решениях.

Группа поправок (K), выраженная в виде корректирующих коэффициентов:

- на различие в строительном объеме объекта недвижимости;
- на различие в климате;
- на сейсмичность;
- на изменение цен после издания справочника с учетом регионального различия.

Все перечисленные выше поправки вводятся на основании данных раздела 2 справочника.

Для окончательного расчета необходимо произвести учет прибыли застройщика (девелопера).

В случае использования сборников УПСС при оценке затратным подходом стоимость воспроизводства (замещения) определяется по формуле:

$$C_{B/3} = (C_{БАЗ} + SDC) \times K \times N \times K_{ДЕВ},$$

где:

$C_{B/3}$ – стоимость затрат на создание (воспроизводство и замещение) объекта капитального строительства без учета износа;

$C_{БАЗ}$ - справочный стоимостной показатель на единицу измерения объектов недвижимости на 01.01.2016г согласно данным справочника «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2016 г. для условий строительства в Московской области», М.: ООО «Ко-Инвест», 2016 г.

SDC – итоговая поправка по первой группе, выраженная в руб./м3 объекта недвижимости (определяется на основании разделов 2, 3, 4 и 5 соответствующего справочника);

K – общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (определяется на основании разделов 2 и 5 соответствующего справочника);

N – количество единиц измерения в оцениваемом объекте (строительный объем, площадь и пр.);

$K_{ДЕВ}$ – коэффициент, учитывающий прибыль девелопера.

Описание оцениваемых объектов и выбранных объектов-аналогов приведено в таблице ниже.

Наименование, характеристика, адрес объекта	Площадь, кв м	Строит. объем, куб. м	Этажность	Год ввода в эксплуатацию	Материал стен	Наименование объекта-аналога	Группа КС	Аналог	Объем/ площадь аналога	Ед. изм.	СБАЗ, руб./ ед.изм.
Нежилое здание: складской корпус «Финский модуль», общая площадь 8904,6 кв.м., инв №12845, лит. Б	8 904,60	70113	2	2002	трехслойные металлические панели	склад	КС-6	гнС3.19.000.0071	28000	куб.м.	1448
Нежилое здание: административное здание, общая площадь, 1158,2 кв.м., инв №12845, лит. 1Б,1Б	1 158,20	4934	4	2008	кирпичные	административное здание	КС-1	гн03.03.000.0054	от 1550 до 2150	куб.м.	8528
Здание склада: «Кисловодский модуль», общая площадь 2552,3 кв.м..	2 552,30	19884	2	1987	кирпичные, частично металлические	склад	КС-1	гнС3.19.000.0079	-	куб.м.	3203

Внесение корректировок

На основании выявленных отличий между оцениваемыми объектами и объектами- аналогами, оценщиками рассчитывались следующие корректировки:

Группа поправок (SDC), выраженная в руб. на 1 м³(м²) объекта недвижимости: На отсутствие части наружных стен

Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены объекта недвижимости ($\Delta C_{ст}$), применяется тогда, когда оцениваемый объект является пристроенным. Расчет поправки производится по следующей формуле:

$$\Delta C_{ст} = \alpha_{ст} \times C_{ст}, \text{ где}$$

$\alpha_{ст}$ – доля площади отсутствующей стены в общей площади стен пристроенного объекта недвижимости;

$\Delta C_{ст}$ – справочная стоимость стен пристроенного объекта недвижимости, приводимая в гр. 11 табл. раздела 3 и 4 справочника.

В виду отсутствия необходимости данная корректировка не применялась.

Поправка на различие в количестве перегородок

Поправка на количество перегородок ($\Delta C_{пер}$) вводится в случае существенного различия в их количестве в оцениваемых объектах и объектах-аналогах. Расчет поправки производится по следующей формуле:

$$\Delta C_{пер} = \frac{C_{пер} \times S_{пер}}{V_o} C_{пер}, \text{ где:}$$

$C_{пер}$ – справочный показатель затрат на перегородки в оцениваемом объекте, принимается по данным гр.12 таблицы справочника, руб./м² объекта недвижимости;

$C_{пер}$ – удельный показатель стоимости 1 м³(м²) перегородки соответствующей конструкции, приведенный в разделе 5.1.10.2 справочника;

$S_{пер}$ – площадь перегородок соответствующей конструкции в оцениваемом объекте, м²; V_o – строительный объем оцениваемого объекта недвижимости, м³.

Расчет поправки на различие в количестве перегородок не производился по причине отсутствия значительного различия в указанных улучшениях между оцениваемыми объектами и аналогами.

Поправка на различие в высоте этажа

Поправка на различие в высоте этажа (ΔC_h) определяется по формуле:

$$\Delta C_h = \left(C_{пер} + C_{пол} + 0,6 \times C_{карк} \right) \times \frac{h_a - h_o}{h_o}, \text{ где:}$$

$\Pi_{\text{пер}}, \Pi_{\text{пол}}, \Pi_{\text{карк}}$ – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов объектов недвижимости, соответственно, перекрытий, пола, каркаса, руб./м³ (руб./м²);

h_0, h_a – средняя высота этажа, соответственно, оцениваемого объекта недвижимости и объекта-аналога, м.

Расчет поправки на различие в высоте этажа не производился по причине отсутствия значительного различия в указанных улучшениях между оцениваемыми объектами и аналогами.

Поправка на наличие подвалов

Поправка на наличие подвалов ($\Delta C_{\text{подв}}$) производится с учетом справочных данных о стоимости строительства подвалов, приводимых в разделе 5.1.16 справочников.

Расчет поправки производился по следующей формуле:

$$\Delta C_{\text{подв}} = \frac{\Pi_{\text{подв}} \times V_{\text{подв}}}{100 \times V_o}, \text{ где:}$$

$\Pi_{\text{подв}}$ – удельный справочный показатель стоимости подвала соответствующей конструкции, приведенный в разделе 5.1.16 справочника, руб./100 м³;

$V_{\text{подв}}$ – строительный объем подвала, м³;

V_o – строительный объем оцениваемого объекта недвижимости, м³.

Так как оцениваемые объекты являются сопоставимыми по данному параметру с объектами-аналогами, корректировка не проводилась.

Поправка на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов ($C_{\text{фунд}}$)

Поправки на фундамент определяются на предмет отличия в прочности грунтов, в глубине заложения фундаментов и в степени их обводнения. В справочных показателях затраты на устройство фундаментов учтены, как правило, при расчетном давлении на грунт 2,5 кгс/см². Величина данной поправки определяется в соответствии с табл. 2.2 справочника.

В справочных показателях затраты на устройство фундаментов в большинстве случаев учтены при глубине заложения 2,5 м. При изменении глубины заложения фундаментов к показателям на земляные работы и устройство фундаментов следует применять коэффициенты, приведенные в таблице 2.3 справочника.

Расчет итогового значения поправки производился по следующей формуле:

$$\Delta C_{\text{фунд}} = \Pi_{\text{фунд}} \times K_1 \times K_2 - \Pi_{\text{фунд}}, \text{ где:}$$

$\Pi_{\text{фунд}}$ – удельный справочный показатель стоимости фундамента, приведенный в графе 9 разделов 3, 4 справочника, руб./м³;

K_1, K_2 – корректирующие коэффициенты, рассчитанные выше.

В виду отсутствия необходимости данная корректировка не применялась.

Поправка на различие в конструктивных решениях в рамках настоящего Отчета рассчитывается при отсутствии у оцениваемого объекта отдельных элементов инженерного оборудования (водоснабжения, канализации, отопления и др.).

В виду отсутствия необходимости данная корректировка не применялась.

Таким образом, итоговая величина корректирующих коэффициентов группы поправок (SDC) для оцениваемых объектов равна нулю.

Группа поправок (K), выраженная в виде корректирующих коэффициентов:

Поправка на различие в строительном объеме/площади

Для используемых справочников поправка на разницу в строительном объеме (V , м³) или площади (S , м²) между оцениваемым зданием (V_o, S_o соответственно) и ближайшим параметром из справочника ($V_{\text{спр}}, S_{\text{спр}}$) определяется с помощью табл. 2.6 справочника по формуле:

$$V_o / V_{\text{спр}}; S_o / S_{\text{спр}};$$

Поправка вводилась в размере «0,87» для объекта оценки Нежилое здание: складской корпус "Финский модуль", общая площадь 8904,6 кв.м., инв №12845, лит. Б согласно инструкции справочника укрупненных показателей стоимости. КО-ИНВЕТ 2016.

Расчет корректировки приведен в итоговой таблице расчета поправок группы К.

Поправка на различие в климате

Так как оцениваемый объект является сопоставимым по данному параметру с объектом- аналогом, корректировка не проводилась.

Поправка на регион объекта оценки

В справочнике «Общественные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2016 г. для условий строительства в Московской области», М.: ООО «Ко-Инвест», 2016 г. приведены коэффициенты для Москвы и Московской области. Объекты оценки расположены в Тюменской области. Региональный коэффициент составляет 0,977 согласно межрегиональному информационному бюллетеню Ко-Инвест от января 2019г. раздел 8.2 «Региональный коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений Российской Федерации» стр. 180.

Поправка на сейсмичность

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($K_{сейсм}$) вводится в случае, когда оцениваемые объекты недвижимости располагаются в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в справочнике. Расчет коэффициента производится по следующей формуле:

$$K_{сейсм} = \frac{\alpha_i}{\alpha_c}, \text{ где:}$$

c

α_c , α_i – коэффициенты уровня стоимости объекта недвижимости, соответственно, при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов) и при сейсмичности в i -ом районе расположения объекта оценки.

Так как оцениваемый объект является сопоставимым по данному параметру с объектом- аналогом, корректировка не проводилась.

Поправка на изменение цен после издания справочника с учетом региональных различий

Поправка на изменение цен после издания справочника определялась по формуле:

$$K_{СМР} = K_{01.04.2019} / K_{01.01.2016}, \text{ где}$$

$K_{СМР}$ – поправка на изменение цен после издания справочника;

К_{01.01.2016} – средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г. на 01.01.2016 г (по разделу 2.1 Бюллетеня КО-ИНВЕСТ №106);

К_{01.04.2019}— средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г. на 01.04.2019 г. Расчет проводился методом прогнозирования значений индексов (по разделу 2.1 Бюллетеня КО-ИНВЕСТ №106);

Прогноз индексов.	
окт.18	9,906
ноя.18	9,935
дек.18	9,951
январ.19	9,981
фев.19	10,011
мар.19	10,041
апр.19	10,064

Расчет Ксмп представлен в таблице ниже.

Определение Ксмп

Показатель	Москва, КС-1
К _{01.01.2016}	8,358
К _{01.04.2019}	10,064
Ксмп	1,2041317

Коэффициент прибыли девелопера

Под прибылью застройщика (девелопера) подразумевается прибыль организации, осуществляющей весь комплекс действий от момента приобретения прав (собственности или долгосрочной аренды) на участок территории под застройку до времени полной реализации созданных объектов недвижимости новым собственникам.

К девелоперам относят компании, осуществляющие деятельность, связанную с преобразованием земельных участков, или осуществляющие строительство с целью последующей продажи объекта или его коммерческой эксплуатации. Услуги девелоперских компаний, как правило, используются при строительстве высокодоходной недвижимости. При неблагоприятной внешней конъюнктуре на отдельных сегментах рынка недвижимости осуществление нового строительства является нецелесообразным, т.к. участники инвестиционного процесса, в том числе компания-девелопер, не получают адекватную прибыль. В рамках данного отчета, прибыль девелопера для административного здания определялась на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов стр. 259 (Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 г)». Для складских зданий прибыль предпринимателя определялась на основе данных «Справочника Оценщика недвижимости. Производственно-складские типы объектов. стр. 74 (Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016 г)»

Таблица 82

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,1%	20,0%	22,3%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	22,1%	21,0%	23,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	24,1%	22,8%	25,5%

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	17%	16%	18%
1.2 Специализированные высококласные складские объекты	19%	18%	20%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%	17%	19%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14%	13%	15%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18%	17%	19%

Расчет общих корректирующих коэффициентов представлен в таблице ниже.

Расчет накопленного износа объекта недвижимости

Износ - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки. В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональный износ, износ внешнего воздействия.

Физический износ - это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как исправимым, так и неисправимым. Исправимый физический износ (т.е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) имеет место за счет плохой эксплуатации, а также вследствие ошибок в проекте и отступления от проекта в процессе строительства. Он включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации. Считается, что износ относится к исправимому, если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость. В противном случае износ считается неисправимым.

Функциональный (моральный) износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональный износ может быть исправимым и неисправимым. Функциональный износ считается исправимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае износ считается неисправимым. Объекты оценки соответствуют основным технико-функциональным требованиям (по существующему назначению). Таким образом, функциональный износ, по мнению оценщика, составляет 0% от стоимости объекта.

Внешний (экономический) износ – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Он может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжением. Внешний износ может быть вызван также недостаточной степенью загрузки имеющихся производственных мощностей. Расчет внешнего износа, исходя из данного фактора, производится по формуле:

$$\text{ИВН} = 1 - n \text{ факт} / n \text{ макс},$$

где ИВН – внешний износ, %

n факт – фактическая загрузка производственных мощностей, ед.

n макс – максимальная производственная мощность, ед.

В данном случае внешний износ отсутствует, т.к. объект оценки используется по назначению.

В общем случае, величина накопленного износа рассчитывается по следующей формуле:

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{фун}}) \times (1 - I_{\text{э}}),$$

где

I_{Σ} – суммарный износ объекта

$I_{\text{физ}}$ – физический износ объекта

$I_{\text{фун}}$ – функциональный износ объекта

$I_{\text{э}}$ – экономический (внешний) износ объекта.

Проведенный нами осмотр и анализ объектов недвижимости позволили выявить, что они подвержены физическому износу. Величину функционального и внешнего износов мы принимаем равной нулю, поскольку оцениваемые объекты отвечают современным конструктивным и архитектурным требованиям и внешнее окружение благоприятствует их использованию.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета накопленный износ оцениваемых зданий полностью определяется физическим износом.

Расчет величины физического износа

В практике оценки имущества применяются следующие методы определения величины физического износа:

- нормативный метод;
- метод срока жизни;
- стоимостной метод.

Принимая во внимание способ расчета стоимости замещения зданий без учета износа, используемый в настоящем Отчете, наиболее целесообразно использовать нормативный метод для определения физического износа объектов.

ΦI – физический износ объекта, %;

ΦI_i – физический износ i -ого конструктивного элемента, %;

d_i – удельный вес i -ого конструктивного элемента в стоимости замещения объекта, %.

Износ определялся согласно: «Методика определения физического износа гражданских зданий» - Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404.

Определенное представление о соотношении технического состояния объектов и величины физического износа представлено в таблице ниже:

Физи- ческий износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
1	2	3	4
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.	0-11
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	Неудовле- творительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью	-

Оценщик определил величину физического износа согласно укрупненной шкалы физического износа «Методика определения физического износа гражданских зданий» - Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404. Таким образом физический износ объектов оценки составил:

Наименование, характеристика, адрес объекта	Износ %
Нежилое здание: складской корпус "Финский модуль", общая площадь 8904,6 кв.м., инв №12845, лит. Б	10,00
Нежилое здание: административное здание, общая площадь, 1158,2 кв.м., инв №12845, лит. 1Б,1Б	10,00
Здание склада: "Кисловодский модуль", общая площадь 2552,3 кв.м.	30,00

Расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода.

Наименование, характеристика, адрес объекта	Ед. изм.	СБАЗ, руб./ед.изм.	Группа поправок (SDC),руб./кв.м	Корр на масштаб	Ксmp	Рег. Коэф.	Количество единиц измерения в оцениваемом объекте (N)	Износ %	Св/з с учетом износа, руб.	Кдев	Итого стоимость восстановительная руб. без НДС
Нежилое здание: складской корпус "Финский модуль", общая площадь 8904,6 кв.м., инв №12845, лит. Б	куб.м.	1448,00	0	0,87	1,204	1	70113	10,00	95 720 043,89	1,17	111 992 451,35
Нежилое здание: административное здание, общая площадь, 1158,2 кв.м., инв №12845, лит. 1Б,1Б	куб.м.	8528	0	1	1,204	1	4934	10,00	45 599 791,96	1,211	55 221 348,07
Здание склада: "Кисловодский модуль", общая площадь 2552,3 кв.м.	куб.м.	3203,00	0	1	1,204	1	19884	30,00	53 682 501,90	1,17	62 808 527,23

16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Определение стоимости затратным подходом

Методы затратного подхода являются единственно возможными при определении рыночной стоимости в случаях, когда на рынке отсутствуют достоверные данные о совершенных сделках с аналогичным имуществом и данные о доходах или возможных доходах, приносимых аналогичными объектами.

Применение затратного подхода предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего по техническим характеристикам объекта. Учитывая, что на текущий момент, на вторичном рынке недостаточно объектов аналогов оцениваемого объекта, оценщик принял решение использовать затратный подход.

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

Расчёт выполняется по формуле:

$$C_o = Z_v(z) \times (1 - ИС / 100\%), \quad (1)$$

где:

$Z_v(z)$ – затраты на воспроизводство (замещение), руб.;

ИС – суммарный износ, % (физический износ, функциональное и экономическое устаревание).

Определение затрат на воспроизводство (замещение).

Наличие исходной информации позволяет использовать метод замещения [9, 10] для определения затрат на воспроизводство (замещение) объекта оценки. Данный метод основан на принципе замещения и заключается в подборе объектов, идентичных или аналогичных оцениваемому объекту. Этот метод позволяет рассчитать стоимость оцениваемого объекта на основе известных стоимостей и технико-экономических характеристик сравниваемых объектов, то есть на основании зависимостей существующих между ценами и параметрами объектов. Метод замещения базируется на предположении, что улучшение параметров машин и оборудования, а следовательно, их потребительских свойств, связано с увеличением затрат, т. е. стоимости.

Если оцениваемый объект отличается от аналога хотя бы одним параметром, то за базу оценки берутся затраты на замещение (Z_z), определяемые по формуле:

$$Z_z = Z_a \times (X_o / X_a), \quad (2)$$

где:

Z_a – затраты на воспроизводство аналога, руб.;

X_o и X_a – количественное значение параметра (характеристики) оцениваемого объекта и аналога соответственно.

Данная формула справедлива, если параметры у объекта оценки и аналога различаются не более чем на 20%. При больших различиях расчёт производится по формуле:

$$Z_z = Z_a \times (X_o / X_a)^n, \quad (3)$$

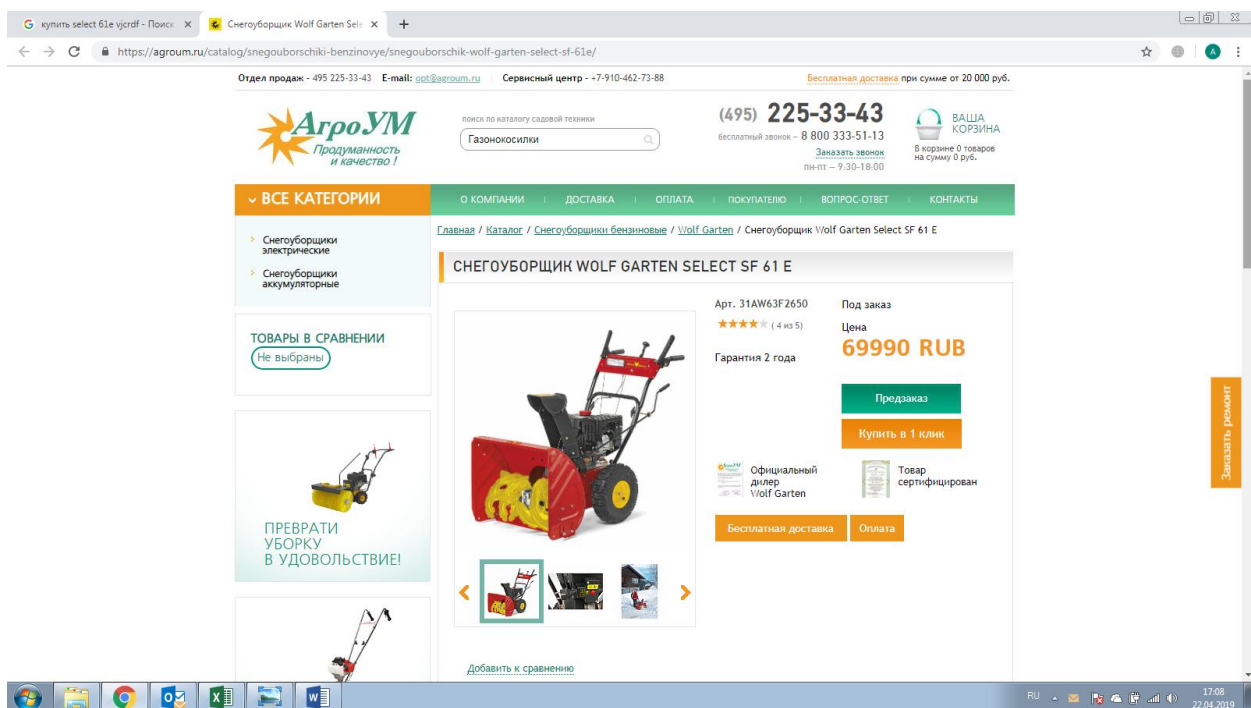
где:

n – коэффициент торможения, учитывающий силу влияния параметра "X" на затраты.

Если промышленностью выпускается оборудование, являющееся полным аналогом (идентичный объект) оцениваемому объекту, тогда за базу оценки берутся затраты на воспроизводство этого идентичного оборудования и формула примет вид:

$$Z_v = Z_a, \quad (4)$$

Восстановительная стоимость объекта оценки определялась согласно данным сайта: www.agroum.ru и составила: 69 990 руб. с учетом НДС 20%.



Таким образом, восстановительная стоимость снегоуборочной машины WOLF GARTEN SELECT SF 61 E без НДС составляет: **58 325 руб.**

Определение видов износа.

Применительно к вопросам оценки износ означает потерю стоимости объекта в процессе его эксплуатации или длительного хранения, научно-технического прогресса и экономической ситуации в целом. В зависимости от причин, вызвавших износ имущества, различают: физический износ, функциональное и экономическое устаревание. При определении стоимости подержанного имущества с применением различных подходов не всегда приходится рассчитывать износ и устаревания. При использовании доходного подхода вообще не требуется специальный учёт износа и устареваний, т. к. влияние каждого из них проявится в величине дохода, создаваемого объектом оценки. При использовании сравнительного подхода определение физического износа часто требуется для корректировки цен близких аналогов по степени износа. При этом функциональное и экономическое устаревание может учитываться косвенно, через цены близких аналогов или идентичных объектов, у которых они одинаковы с объектом оценки. Лишь при использовании затратного подхода процесс определения стоимости объекта оценки сводится к определению затрат на воспроизводство (замещение) с последующим учётом обесценения вследствие действия износа и устареваний.

Физический износ.

Физический износ определялся согласно данным: «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств» под редакцией А.П. Ковалев, А.А. Кушель, В.С., Москва, 2003.

Описание состояния	Характеристика технического состояния	Остающийся срок службы, %	Износ, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся имущество в отличном состоянии	100	0
		95	5
Очень хорошее	Практически новое имущество, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	90	10
		85	15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации имущество, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	80	20
		75	25
		70	30
		65	35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	60	40
		55	45
		50	50
		45	55
		40	60

Описание состояния	Характеристика технического состояния	Остающийся срок службы, %	Износ, %
Условно-пригодное	Бывшее в эксплуатации имущество в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей.	35	65
		30	70
		25	75
		20	80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов.	15	85
		10	90
Негодное к применению или лом	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.	2,5	97,5
		0	100

По данным, полученным от заказчика, а также в результате осмотра объекта оценки выявлено: снегоуборочная машина не заводится. По данным заказчика требуется замена или капитальный ремонт двигателя. Таким образом, износ снегоуборочной машины WOLF GARTEN SELECT SF 61 E составляет 85%.

Функциональный (моральный) износ.

Функциональный износ, или функциональное устаревание, вызывается недостаточностью или чрезмерностью размеров, компоновки или устареванием механического оборудования. О функциональном устаревании говорят, когда конструкция объекта не соответствует современным рыночным требованиям. Для решения задач оценки функциональный износ определяется Оценщиком как «потеря в стоимости объекта вследствие недостатков проектирования, а так же качественными недостатками использованных материалов». Функциональный износ подразделяется на: устранимый функциональный износ (недостатки, требующие добавления элементов, замены или модернизации элементов, «сверх улучшения»); неустранимый функциональный износ (несоответствие конструктивного решения сооружения современным стандартам). Снегоуборочная машина WOLF GARTEN SELECT SF 61 E соответствуют основным технико-функциональным требованиям (по существующему назначению). Таким образом, функциональный износ, по мнению Оценщика, составляет 0% от стоимости объекта.

Экономический износ.

Внешний (экономический) износ – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Он может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжением. Внешний износ может быть вызван также недостаточной степенью загрузки имеющихся производственных мощностей. Расчет внешнего износа, исходя из данного фактора, производится по формуле:

$$\text{ИВН} = 1 - n \text{ факт} / n \text{ макс} ,$$

где ИВН – внешний износ, %

n факт – фактическая загрузка производственных мощностей, ед.

n макс – максимальная производственная мощность, ед.

В данном случае внешний износ отсутствует, т.к. объект оценки используется по назначению.

Определение стоимости.

Расчёт стоимости объекта оценки по затратному подходу выполнен по формуле (1):

$$C_0 = 58\,325 \times (1 - 85\% / 100\%) = 8\,749 \text{ руб. (с округлением)}$$

17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В рамках данного раздела проводится согласование результатов расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества, проведенного тремя подходами, и делается общее заключение о рыночной стоимости Объекта оценки в целом.

В настоящем отчете с целью определения стоимости построены финансово-экономические модели оцениваемого имущества, полученные с помощью классических подходов моделирования (оценки): - затратный подход - сравнительный подход; - доходный подход.

Степень адекватности результатов, полученных при использовании каждого из подходов, различна и обусловлена широким кругом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информативность сторон рыночных сделок, неэффективное управление недвижимостью и т.д. Все это не позволяет в качестве конечной стоимости использовать результат, полученный при использовании того или иного подхода. При этом мы должны отметить, что полученный результат не является абсолютным, а основан на мнении и опыте оценщиков.

Ранжирование — это расположение результатов оценки, полученных разными подходами (методами), в порядке возрастания их качества. Для этого прежде всего необходимо сформулировать критерии качества, по которым будут сравниваться результаты оценки, полученные разными подходами (методами). Причем сравнению подлежат не подходы (методы) как таковые, а результаты их использования. Выделим пять основных критериев качества результатов оценки, примерно равноценных по своей значимости:

- соответствие оцененной с помощью данного подхода стоимости цели оценки;
- преобладание исходных данных из надежных источников;
- преобладание строгих формализованных процедур над интуитивными оценками и допущениями;
- степень приближенности результата к действительно рыночной стоимости на момент оценки;
- использование дублирующих сведений из разных источников для подтверждения результатов расчета.

По каждому критерию присваивается от 1 до 6 баллов, при этом:

1 балл – если подход наименее подходящий для данного фактора;

2 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «ниже средней», не вполне достаточной для обычного доверия результатом данного подхода;

3 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «средней», достаточной для обычного доверия результатом данного подхода;

4 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «выше средней»;

5 баллов – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «хорошей»;

6 баллов – полное соответствие подхода критериям данного фактора.

Расчет весовых коэффициентов для объектов оценки, стоимость которых рассчитывалась в рамках 3-ех подходов			
Показатели	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Достоверность и полнота информации	1	6	5
Допущения, принятые в расчетах	1	6	5
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	1	6	5
Способность учитывать конъюнктуру рынка	1	6	5

Способность учитывать размер, местоположение и доходность объекта	1	6	5
Итого	5	30	25
Сумма баллов	60		
Вес, %	0,083	0,500	0,417

С целью получения оценки наиболее близкой к реальности воспользуемся следующей моделью согласования результатов оценки.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$V = V1 * w1 + V2 * w2 + V3 * w3$$

где V – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

V1, V2, V3 – стоимость объекта, определенная с использованием затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно, руб.;

w1, w2, w3 – средневзвешенное значение достоверности затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно.

Ниже, с целью обоснования присвоенных для каждого подхода баллов приводится краткая характеристика применяемых подходов.

При оценке рыночной стоимости снегоуборочной машины WOLF GARTEN SELECT SF 61 E применялся только один затратный подход. Таким образом, согласование результатов оценки по данной позиции не требуется.

Затратный подход. Согласно 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 (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);» В данном случае у объектов оценки достаточно аналогов на открытом рынке, а также достаточно информации о ценах предложений по продаже и аренде схожих объектов. Затратный подход, в отличие от доходного не учитывает реальные интересы покупателей и продавцов, возможные скидки при продаже и влияние экономической ситуации на рыночную стоимость. Таким образом, затратному подходу присвоены минимальные коэффициенты.

Сравнительный подход. В основу сравнительного подхода положены анализ и обработка рыночных данных о купле-продаже объектов-аналогов. Поскольку не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам, то возникает необходимость их корректировки в сравнении с Объектом оценки. В данном случае оценщику удалось найти объекты-аналоги, которые по большинству характеристик (местоположение, общая площадь, планировка и назначение) наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом. Оценщик считает, что сравнительный подход наиболее точно отражает ситуацию на рынке недвижимости, следовательно, стоимость, полученная в рамках данного подхода, наиболее точно соответствует рыночной стоимости.

Доходный подход. Стоимость, полученная доходным подходом, характеризует ситуацию, которая сложилась в настоящий момент на рынке. Данная стоимость отражает реальные рыночные потоки доходов. Рынок сдачи в аренду объектов, подобных оцениваемому достаточно развит. Все данные получены из открытых источников в сети интернет. В связи с этим можно сказать, что доходный подход реально отражает ценовую ситуацию, сложившуюся на рынке аренды объектов подобного назначения, и, как следствие, стоимость, полученная доходным подходом, вполне соответствует реальным рыночным данным.

Применение для оценки рыночной стоимости стандартных оценочных методик дало следующие результаты:

	Наименование	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход	Стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое здание: складской корпус "Финский модуль",	113 866 692	111 992 451,35	84 410 663,00	101 437 160

	общая площадь 8904,6 кв.м., инв №12845, лит. Б				
2	Нежилое здание: административное здание, общая площадь, 1158,2 кв.м., инв №12845, лит. 1Б,1Б	18 721 060	55 221 348,07	11 725 259,00	18 847 834
3	Здание склада: "Кисловодский модуль", общая площадь 2552,3 кв.м.	30 878 279	62 808 527	22 874 665,00	30 204 294
4	Земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Хотьково, ул. Загорская, дом 1, общей площадью 64028 кв.м. с кадастровым номером: 50:05:0050202:8	29 974 929	Не применялся	Не применялся	29 974 929
5	Снегоуборочная машина WOLF GARTEN SELECT SF 61 E	8 749	Не применялся	Не применялся	8 749
ИТОГО					180 472 966

В итоге, при расчетах рыночной стоимости оцениваемого имущества и округлении, мы получили следующий результат:

Рыночная стоимость имущества, принадлежащего ООО «РЕСУРСИНВЕСТЦЕНТР», по состоянию на 10 июня 2019 года, составляет:

180 472 966 (Сто восемьдесят миллионов четыреста семьдесят две тысячи девятьсот шестьдесят шесть) рублей без НДС

18. ВЫВОДЫ

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном отчете, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость имущества, принадлежащего ООО «СК «ВОСТОЧНЫЙ-18», по состоянию на 10 июня 2019 года, составляет:

№	Наименование объекта оценки	Итоговая Стоимость (рублей) без НДС
1	Нежилое здание: складской корпус "Финский модуль", общая площадь 8904,6 кв.м., инв №12845, лит. Б	101 437 160
2	Нежилое здание: административное здание, общая площадь, 1158,2 кв.м., инв №12845, лит. 1Б,1Б	18 847 834
3	Здание склада: "Кисловодский модуль", общая площадь 2552,3 кв.м.	30 204 294
4	Земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Хотьково, ул. Загорская, дом 1, общей площадью 64028 кв.м. с кадастровым номером: 50:05:0050202:8	29 974 929
5	Снегоуборочная машина WOLF GARTEN SELECT SF 61 E	8 749
Итого		180 472 966

180 472 966 (Сто восемьдесят миллионов четыреста семьдесят две тысячи девятьсот шестьдесят шесть) рублей без НДС



Оценщик:

ЛИТЕРАТУРА:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Принят Государственной Думой 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 256);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 255);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 254);
- Федеральный закон №51-ФЗ от 30.11.1994г. Гражданский кодекс РФ. Часть первая. 1995;
- Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов. - М.: Финстатинформ, 1997;
- Оценка машины и оборудование. Под ред. Дж. Алико. Перевод избранных глав. 1995;
- Методическое руководство РД 37.009.015-98, с изменениями №1, №2, №3 Москва – 2001г.;
- С.В. Валдайцев Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия. М. ЮНИТА-ДИНА.2001.;
- Документы, полученные от заказчика: копия свидетельство о регистрации ТС, реквизиты собственника;
- Справочно-аналитический материал эксперта: нормы и правила, справочники по эксплуатации и капитальному ремонту; методики определения износа; рыночной стоимости; самостоятельно разработанные калькуляции и расценки; аналоги объектов оценки; журналы; рекламные проекты; коммерческие предложения;
- Общественные сведения, опубликованные в средствах массовой информации, отчеты, аналитические материалы, статистические данные, прогнозы, правовые и нормативные акты Президента РФ, Правительства РФ, Министерства финансов РФ, Министерства экономики РФ.

ПРИЛОЖЕНИЯ

0 1 3 2 5 6 3



ПОЛИС № 210001/19/02128/2201020
страхования ответственности оценщиков

г. Барнаул

«28» января 2019 г.

Настоящий Полис (договор) удостоверяет факт заключения договора страхования ответственности оценщиков на основании Заявления на страхование ответственности оценщиков от 28.01.2019 (Приложение №1) и «Правил страхования ответственности оценщиков» от 31.12.2014 №28. (Приложение №2), далее – Правила страхования, о нижеследующем:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Перов Евгений Андреевич
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования при осуществлении оценочной деятельности являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. Возмещению подлежат согласованными со Страховщиком расходы Страхователя на защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах при наступлении страхового случая, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
ЗАСТРАХОВАННЫЕ ЛИЦА:	Перов Евгений Андреевич
ВЫГОДОПРИБОРИТЕЛЬ:	Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований, изложенных в Федеральном Законе № 135-ФЗ, федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
СТРАХОВОЙ ТАРИФ:	0,1%
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5 000 (Пять тысяч) рублей
ФРАНШИЗА:	отсутствует
ПОРЯДОК УПЛАТЫ:	☐ по безналичному расчету; ☒ наличным платежом; ☒ единовременно; ☐ рассроченным платежом
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	С 00 часов «29» января 2019 г., но не ранее дня оплаты страховой премии и действует до 24 часов «28» января 2020 г.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 28.01.2019. 2. Правила страхования ответственности оценщиков от 31.12.2014 №28.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Перов Евгений Андреевич
 Паспорт РФ серия 0111 номер 667410,
 выдан ТП Восточный ОУФМС России по
 Алтайскому краю в г. Бийске 24.01.2012
 Зарегистрирован по адресу: Алтайский
 край, г. Бийск, ул. Петрова, д.18, кв.38.

С Правилами страхования ознакомлен.
 Экземпляр Правил страхования
 получил.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

_____/Е.А. Перов /
 Подпись

СТРАХОВЩИК:

ООО СО «ВЕРНА»
 ОГРН 1027700136265
 ИНН 7723011286
 КПП 231001001
 Краснодарское отделение № 8619
 ПАО Сбербанк
 р/сч. 40701810130000000104
 к/сч.30101810100000000602
 БИК 040349602
 Тел.: 8 (861) 212-64-10, 8(3852) 29-99-60

СТРАХОВЩИК:

Руководитель Барнаульского агентства

_____/Р.Г. Австеев /
 Подпись





109147, Москва, а/я 176

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Перов Евгений Андреевич

паспорт: серия 0111 № 667410, выдан 24.01.2012 г.
ТП Восточный ОУФМС России по Алтайскому краю в г. Бийске

включен в реестр СРО «СФСО»:

15.06.2018, регистрационный № 611

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «15» июня 2018 г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017



ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации
оценщиков выдана по заявлению

Перова Евгения Андреевича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Перов Евгений Андреевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 15.06.2018 г. за регистрационным № 611

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «15» июня 2018 г.

Дата составления выписки «15» июня 2018 г.

Генеральный директор
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов
Оценщиков»


Михимулин Д.В.

М.П.





007414 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012589-1

« 25 » мая 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Перову Евгению Андреевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 25 » мая 20 18 г. № 67

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » мая 20 21 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 014798-2

« 21 » сентября 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

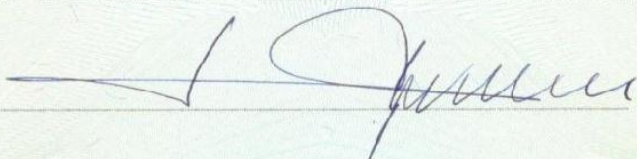
выдан

Перову Евгению Андреевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 21 » сентября 20 18 г. № 89

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 21 » сентября 20 21 г.



004916-KA2



г. Барнаул

0139053

ПОЛИС № 210001/19/021367/2201020
страхования ответственности оценщиков

«01» марта 2019 г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования ответственности оценщиков на основании Заявления на страхование ответственности оценщиков от 01.03.2019 (Приложение №1) и «Правил страхования ответственности оценщиков» от 31.12.2014 №28. (Приложение №2), далее – Правила страхования, о нижеследующем:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Специализированный центр оценки и экспертизы»
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования при осуществлении оценочной деятельности являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. Возмещению подлежат согласованными со Страховщиком расходы Страхователя на защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах при наступлении страхового случая, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
ЗАСТРАХОВАННЫЕ ЛИЦА:	ООО «Специализированный центр оценки и экспертизы»
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований, изложенных в Федеральном Законе «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВЫПЛАТЫ ПО СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
СТРАХОВОЙ ТАРИФ:	0,06%
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	3 000 (Три тысячи) рублей
ФРАНШИЗА:	отсутствует
ПОРЯДОК УПЛАТЫ:	☒ по безналичному расчету; ☐ наличным платежом; ☒ единовременно; ☐ рассроченным платежом
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	С 00 часов «02» марта 2019 г., но не ранее дня оплаты страховой премии и действует до 24 часов «01» марта 2020 г.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 01.03.2019 г. 2. Правила страхования ответственности оценщиков от 31.12.2014 г. №28.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «Специализированный центр оценки и экспертизы»

Юридический адрес: 141151, Московская обл., г. Лосино-Петровский, ул. Строителей, д.9, 1

ИНН/КПП: 7725281986/505001001,

ОГРН: 1157746678990

р/с: 40702810438000035301

в ПАО «Сбербанк»

к/с: 30101810400000000225, БИК: 044525225.

С Правилами страхования ознакомлен.

Экземпляр Правил страхования получил.

СТРАХОВЩИК:

ООО СО «ВЕРНА»

ОГРН 1027700136265

ИНН 7723011286

КПП 231001001

Краснодарское отделение № 8619

ПАО Сбербанк

р/сч. 40701810130000000104

к/сч.301018101000000000602

БИК 040349602

Тел.: 8 (861) 212-64-10, 8(3852) 29-99-60

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Генеральный директор
/Е.А. Перов /
Подпись
М.П.

СТРАХОВЩИК:
Руководитель Барнаульского агентства
/П.Г. Аветисян/
Подпись
М.П.



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 059 от 27 июня 2012 года



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Барнаул

федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего
профессионального образования
"Алтайский государственный университет"

ДИПЛОМ

К № 73311



Решением
Государственной аттестационной комиссии

05 июня 2012

г. Барнаул года

Перову
Евгению Андреевичу

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ-МЕНЕДЖЕР
по специальности
"Антикризисное управление"



Ректор

В.А. Перов

Фамилия, имя, отчество

Перов Евгений Андреевич

Дата рождения **06 июня 1989 года**

Предыдущий документ об образовании

Аттестат о среднем (полном) общем образовании, выданный в 2006 году

Вступительные испытания *прошел*

Поступил(а) в

2007 году в Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Алтайский государственный университет" (очная форма)

Завершил(а) обучение в

2012 году в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования "Алтайский государственный университет" (очная форма)

Нормативный период обучения по очной форме **5 лет**

Направление/специальность *Антикризисное управление*

Специализация *Оценка стоимости предприятия (бизнеса)*

Курсовые работы:

- 1.Современные особенности коммерческо-торгового предпринимательства, отлично*
- 2.Глобализация процессов управления, отлично*
- 3.Модели оценки недвижимости, отлично*
- 4.Методы антикризисного управления в борьбе с инфляцией, удовлетворительно*
- 5.Оценка стоимости автотранспортного средства, хорошо*
- 6.Внутрифирменный анализ финансового состояния предприятия, хорошо*

Практика:

- 1.Производственная практика, 4 недели, хорошо*
- 2.Преддипломная практика, 14 недель, хорошо*

Итоговые государственные экзамены:

Междисциплинарный экзамен по специальности "Антикризисное управление", хорошо

Выполнение и защита выпускной квалификационной работы

на тему: Оценка стоимости имущественного комплекса, 12 недель, хорошо

Данный диплом даст право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией.

Продолжение см. на обороте

Документ содержит количество листов: **1**

РОССИЙСКАЯ
ФЕДЕРАЦИЯ



г. Барнаул

*федеральное государственное
бюджетное образовательное
учреждение высшего
профессионального образования
"Алтайский государственный
университет"*

ПРИЛОЖЕНИЕ к ДИПЛОМУ

№ **К № 73311**

059

(регистрационный номер)

27 июня 2012 года
(дата выдачи)

*Решением
Государственной
аттестационной
комиссии*

от **05 июня 2012** года

*присуждена
квалификация*

**ЭКОНОМИСТ-МЕНЕДЖЕР
по специальности
"Антикризисное
управление"**

Ректор

Декан

Секретарь



Лист № 1

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по следующим дисциплинам:

№ п/п	Наименование	Количество аудиторных часов	Оценка
1	Правовое обеспечение формирования, обращения и оценки стоимости имущества	36	Зачет
2	Микро- и макроэкономические основы рыночного ценообразования	36	Зачет
3	Бухгалтерский учет и аудит	36	Отлично
4	Экономический анализ	26	Зачет
5	Налоги и налогообложение	16	Зачет
6	Математические методы в оценке	40	Зачет
7	Инвестиции	36	Зачет
8	Основы оценки стоимости имущества	32	Зачет
9	Основы оценки стоимости недвижимости	67	Хорошо
10	Основы оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств	80	Зачет
11	Основы оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	72	Зачет
12	Основы оценки стоимости предприятия (бизнеса)	99	Отлично
13	Ценообразование в строительстве	18	Зачет
14	Практика оценки стоимости недвижимости	24	Зачет
15	Оценка стоимости земли	24	Хорошо
16	Ценообразование в машиностроении и приборостроении	12	Зачет
17	Практика оценки стоимости машин, оборудования и приборов	16	Зачет
18	Оценка стоимости транспортных средств	16	Зачет
19	Интеллектуальная собственность как особый объект оценки	16	Зачет
20	Ценообразование интеллектуальной собственности	16	Зачет
21	Практика оценки стоимости нематериальных активов	28	Зачет
22	Практика оценки стоимости интеллектуальной собственности в особых случаях	22	Зачет
23	Оценка стоимости ценных бумаг	28	Зачет
24	Практика оценки стоимости предприятия (бизнеса)	28	Зачет
25	Оценка стоимости кредитно-финансовых институтов	28	Зачет

Всего: 836



Ректор (директор)

Секретарь

Приложение к диплому № 1347

Фамилия, имя, отчество Перов Евгений Андреевич

имеет документ об образовании Высшем (высшем, среднем профессиональном)

С 10 « ноября 2011 г. по 29 « июня 2012 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) СП «Сибирский Институт Повышения Квалификации

(наименование образовательного учреждения (подразделения) Специалисты и Экспертов

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (наименование программы)

дополнительного профессионального образования)

прошел(а) стажировку в (на) нет (наименование предприятия,

организации, учреждения)

защитил(а) аттестационную работу на тему (наименование темы)

«Оценка рыночной стоимости транспортных средств»

За время обучения сдал(а) зачеты, промежуточные и итоговые экзамены по следующим дисциплинам:

Наименование дисциплин	Общее количество часов	Итоговая оценка
1. Философия	110	отлично
2. Иностранный язык	340	удовлетворительно
3. Отечественная история	112	хорошо
4. Физическая культура	408	отлично
5. Социология управления	92	зачтено
6. Правоведение	108	отлично
7. Мировая экономика	90	зачтено
8. Экономика	130	хорошо
9. Деловое общение	140	удовлетворительно
10. История экономики	135	зачтено
11. Государственное регулирование экономики	135	зачтено
12. Математика в экономике	300	удовлетворительно
13. Информатика	200	отлично
14. Теория вероятностей и математическая статистика	120	хорошо
15. Экономико-математические методы и модели	300	хорошо
16. Статистика	130	удовлетворительно
17. Мировые информационные ресурсы	75	зачтено
18. Основы технологии производственных процессов	75	зачтено
19. История менеджмента	75	хорошо
20. Основы менеджмента	75	хорошо
21. Менеджмент	75	хорошо
22. Маркетинг	120	зачтено
23. Бухгалтерский учет	150	удовлетворительно
24. Финансы и кредит	150	удовлетворительно
25. Теория антикризисного управления предприятием	160	удовлетворительно
26. Теория и практика оценочной деятельности	140	хорошо
27. Экономический анализ	140	хорошо
28. Гражданское право	150	хорошо
29. Инвестирование	120	хорошо
30. Основы бизнеса	112	удовлетворительно
31. Банковское дело	120	зачтено
32. Налоги и налогообложение	120	отлично
33. Цены и ценообразование	124	хорошо
34. Документационное обеспечение управления	80	зачтено
35. Таможенное дело	102	зачтено
36. Логистика	102	зачтено
37. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)	100	хорошо
38. Стратегический менеджмент	120	зачтено
39. Информационные технологии в антикризисном управлении	100	зачтено
40. Управление персоналом	100	зачтено
41. Аудит	100	зачтено
42. Финансы предприятия	100	отлично
43. Правовые основы проведения процедур банкротства	140	удовлетворительно
44. Арбитражный процесс	100	удовлетворительно
45. Финансовый менеджмент	108	удовлетворительно
46. Теоретические основы реструктуризации	100	зачтено
47. Теория и практика финансового оздоровления предприятием	100	удовлетворительно
48. Финансовый учет и отчетность	100	зачтено
49. Финансовое право	100	зачтено
50. Антикризисное управление кредитными организациями	100	отлично
51. Менеджмент. Компьютерное моделирование	100	хорошо
52. Математическое и программное обеспечение оценочной деятельности	90	зачтено
53. Оценка недвижимости	100	зачтено
54. Прогнозирование и планирование на предприятии	100	хорошо
55. Оценка машин и оборудования	100	удовлетворительно
56. Оценка земли	95	зачтено
57. Оценка нематериальных активов	90	зачтено
58. Управление рисками	100	хорошо
59. Информационно-библиотечный поиск	50	зачтено
60. Экономика. Компьютерное моделирование	50	зачтено
61. Региональная экономика	50	зачтено
62. Политология	50	зачтено
63. Управление интеллектуальной деятельностью	50	зачтено
64. Дискретная математика	50	зачтено
65. Рейнжиниринг-бизнес процессов	50	удовлетворительно
66. Диагностика кризисного состояния предприятия	50	зачтено
67. Экономика фирмы	90	удовлетворительно
68. Безопасность жизнедеятельности	90	зачтено
69. Управленческий учет	90	зачтено
70. Рынок ценных бумаг	90	зачтено
71. Страхование дело	90	зачтено

Всего
в том числе аудиторных

8208
4216

В 2011 году ГОУ ВПО "Алтайский государственный университет" переименован в ФГБОУ ВПО "Алтайский государственный университет" на основании Устава, утвержденного приказом Министерства образования и науки РФ от 28.04.2011 г. № 1546

<конец документа>

Сибирский Институт
Повышения Квалификации
Специалистов и Экспертов



Диплом является документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1347



ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

Настоящий диплом выдан Перову
Евгению Андреевичу
в том, что он(а) с «10» 11 2011г. по «29» 06 2012г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в

СП «Сибирский Институт Повышения Квалификации
Специалистов и Экспертов»

по программе Оценка
стоимости предприятия
(бизнеса)

Аттестационная комиссия решением
от «29» июня 2012г.

удостоверяет право (соответствие квалификации)
Перова Евгения Андреевича

на ведение профессиональной деятельности в сфере
оценки стоимости предприятия
(бизнеса)



Ректор

г. Барнаул год 2012

Секретарь

ТРУДОВОЙ ДОГОВОР № 1/15

г. Москва

«24» июля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «**Специализированный Центр Оценки и Экспертизы**», в лице Генерального Директора **Перова Евгения Андреевича**, паспорт серия 01 11 номер 667410 выдан ТП Восточный ОУФМС России по Алтайскому краю в г. Бийске 24 января 2012 года, зарегистрированный по адресу: Алтайский край, г.Бийск, ул. Петрова, дом 18 , квартира 38, действующего на основании Устава предприятия, Утвержденного решением учредителя от «16» июля 2015 года, зарегистрированного Инспекцией Федеральной налоговой службы № 25 по По Южному административному округу города Москвы от «24» июля 2015 года, именуемое в дальнейшем Работодатель с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации **Перов Евгений Андреевич**, паспорт серия 01 11 номер 667410 выдан ТП Восточный ОУФМС России по Алтайскому краю в г. Бийске 24 января 2012 года, зарегистрированный по адресу: Алтайский край, г.Бийск, ул. Петрова, дом 18 , квартира 38, именуемый в дальнейшем Работник с другой стороны, заключили настоящий трудовой договор о нижеследующем:

I. Предмет договора

1. По настоящему трудовому договору Работодатель обязуется предоставить Работнику работу по обусловленной в настоящем договоре трудовой функции, обеспечить условия труда, предусмотренные действующим трудовым законодательством, локальными нормативными актами Работодателя, своевременно и в полном размере выплачивать Работнику заработную плату, а Работник обязуется лично выполнять определенную настоящим договором трудовую функцию, соблюдать действующие в организации правила внутреннего трудового распорядка, другие локальные нормативные акты Работодателя, а также выполнять иные обязанности, предусмотренные должностной инструкцией и настоящим трудовым договором.

2. Договор составлен с учетом действующего законодательства и является обязательным документом для сторон, в том числе при решении трудовых споров между Работником и Работодателем в судебных и иных органах.

3. Работник обязуется исполнять должностные обязанности по должности **Генерального директора с совмещением обязанностей оценщика**, а Работодатель обязуется обеспечить Работнику работу в соответствии с должностными обязанностями.

Данная работа является основным местом работы.

4. Дата начала исполнения трудовых обязанностей «24» июля 2015 года.

II. Права и обязанности Работника

5. Работник имеет право на:

заключение, изменение и расторжение трудового договора в порядке и на условиях, установленных Трудовым кодексом Российской Федерации;

предоставление ему работы, обусловленной настоящим трудовым договором;

рабочее место, соответствующее условиям, предусмотренным государственными стандартами организации и безопасности труда;

отдых в соответствии с законодательством о труде;

ознакомление с документами, определяющими его права и обязанности, критерии оценки качества работы и условия продвижения по службе, а также организационно-технические условия, необходимые для исполнения им должностных обязанностей;

получение в установленном порядке информации и материалов, необходимых для исполнения должностных обязанностей;

защиту своих трудовых прав всеми способами, предусмотренными действующим законодательством.

6. Работник обязан:

определяется служебным распорядком, а именно: время начала рабочего дня 9:00, время окончания рабочего дня 17:00, перерыв на обед с 13:00 до 14:00, выходные дни суббота, воскресенье.

11. Работнику предоставляются:

а) ежегодный основной оплачиваемый отпуск продолжительностью 30 (Тридцать) календарных дней;

в) отпуск без сохранения заработной платы в соответствии со статьей 128 ТК РФ.

VI. Срок действия трудового договора

12. Трудовой договор заключается: сроком на пять лет в соответствии с учредительными документами.

VII. Гарантии и компенсации

16. На период действия настоящего договора на Работника распространяются все гарантии и компенсации, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

При расторжении трудового договора в связи с ликвидацией Работодателя или сокращением численности или штата работников Работодателя Работнику выплачивается выходное пособие в размере среднего месячного заработка, а также за ним сохраняется средний месячный заработок на период трудоустройства, но не свыше двух месяцев со дня увольнения (с зачетом выходного пособия).

VIII. Ответственность сторон трудового договора

18. Работник несет ответственность за:

ущерб, причиненный работодателю своими виновными действиями (бездействием), в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации о труде;

неисполнение или ненадлежащее исполнение должностных обязанностей в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации о труде; разглашение сведений, отнесенных к государственной или служебной тайне, а также иной охраняемой информации, ставшей известной в связи с исполнением должностных обязанностей, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

19. Работодатель и Работник несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязанностей и обязательств в соответствии с законодательством Российской Федерации.

20. Запрещается требовать от Работника исполнения должностных обязанностей, не установленных настоящим трудовым договором.

IX. Изменение и прекращение трудового договора

21. Изменения и дополнения могут быть внесены в настоящий трудовой договор по соглашению сторон в следующих случаях:

а) при изменении законодательства Российской Федерации;

б) по инициативе любой из сторон настоящего трудового договора.

22. Изменения и дополнения, вносимые в настоящий трудовой договор, оформляются в виде письменных дополнительных соглашений, которые являются неотъемлемой частью настоящего трудового договора.

23. Основанием для прекращения настоящего трудового договора является:

соглашение сторон (статья 78 ТК РФ);

истечение срока трудового договора (пункт 2 статьи 58 ТК РФ), за исключением случаев, когда трудовые отношения фактически продолжаются и ни одна из сторон не потребовала их прекращения;

добросовестно выполнять условия настоящего трудового договора, а также обязанности по должности;

исполнять приказы, распоряжения и указания вышестоящих руководителей, отданные в пределах их должностных полномочий, за исключением незаконных;

поддерживать уровень квалификации, достаточный для исполнения своих должностных полномочий;

соблюдать правила внутреннего трудового распорядка, порядок работы со служебной информацией;

хранить коммерческую и иную охраняемую законом тайну, а также не разглашать ставшие ему известными в связи с исполнением обязанностей сведения;

при выполнении должностных обязанностей соблюдать нормы и правила по охране труда и технике безопасности;

бережно относиться к имуществу, незамедлительно сообщать Работодателю либо непосредственному руководителю о возникновении ситуации, представляющей угрозу жизни и здоровью людей, сохранности имущества Работодателя.

III. Права и обязанности Работодателя

7. Работодатель имеет право:

заключать, изменять и расторгать трудовые договоры с работником в порядке и на условиях, установленных Трудовым кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами;

требовать от работника добросовестного выполнения обязанностей в соответствии с должностной инструкцией или иных актов;

требовать от работника соблюдения правил внутреннего трудового распорядка и иных внутренних распорядительных документов;

поощрять работника за добросовестный труд;

привлекать работника к дисциплинарной ответственности за совершение им дисциплинарных проступков.

8. Работодатель обязан:

соблюдать законы и иные нормативные правовые акты, условия трудового договора;

предоставлять работнику работу, обусловленную трудовым договором;

обеспечивать безопасность труда и условия, отвечающие требованиям охраны и гигиены труда;

обеспечивать работника оборудованием и иными средствами, необходимыми для исполнения им своих обязанностей;

выплачивать и в полном размере причитающееся работнику денежное содержание в установленные сроки, но не реже, чем каждые полмесяца;

предоставлять работнику достоверные сведения об условиях работы;

исполнять иные обязанности, предусмотренные Трудовым кодексом Российской Федерации, федеральными законами и иными нормативно-правовыми актами, содержащими нормы трудового права, а также трудовым договором.

IV. Оплата труда

9. Работнику устанавливается заработная плата, которая состоит из:

месячного оклада в соответствии с должностью в размере 16000 (Шестнадцать тысяч) рублей в месяц;

ежемесячной процентной надбавки к должностному окладу за выполненную работу, в размере 10 % процентов от суммы заключенного договора.

V. Рабочее время и время отдыха

10. Работнику устанавливается нормальная продолжительность рабочего времени

Время начала и окончания работы, а также время обеденного перерыва

расторжение трудового договора по инициативе Работника, при этом Работник обязан предупредить Работодателя не позднее чем за 2 недели (статья 80 ТК РФ);

расторжение трудового договора по инициативе Работодателя (статья 81 ТК РФ), в том числе в случае смены собственника имущества Работодателя (ст. 75 ТК РФ);

перевод Работника по его просьбе или с его согласия на работу к другому работодателю или переход на другую работу;

отказ Работника от продолжения работы в связи со сменой собственника имущества Работодателя, изменением подчиненности Работодателя либо его реорганизацией (статья 75 ТК РФ).

отказ Работника от продолжения работы в связи с изменением существенных условий трудового договора (статья 73 ТК РФ);

отказ Работника от перевода на другую работу вследствие состояния здоровья в соответствии с медицинским заключением (часть вторая статьи 72 ТК РФ);

отказ Работника от перевода в связи с перемещением Работодателя в другую местность (часть первая статьи 72 ТК РФ);

обстоятельства, не зависящие от воли сторон (статья 83 ТК РФ);

нарушение установленных Трудовым кодексом РФ или иным федеральным законом правил заключения трудового договора, если это нарушение исключает возможность продолжения работы (статья 84 ТК РФ);

иные основания, предусмотренные законодательством Российской Федерации;
во всех случаях днем увольнения Работника является последний день его работы.

Х. Разрешение споров и разногласий

24. Споры и разногласия по настоящему трудовому договору разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Настоящий трудовой договор составлен в двух экземплярах. Один экземпляр хранится у работодателя в личном деле работника, второй – у работника. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

РАБОТОДАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный Центр Оценки и
Экспертизы», Юридический адрес: 115191,
город Москва, ул. Большая Тульская, д.2, этаж
2, помещение VI.
ОГРН 1157746678990, ИНН 7725281986, КПП
772501001
Р/сч. 40702810760000002167
БИК 044525593
Кор/сч. 30101 810 2000 0000 0593

Генеральный директор ООО
«Специализированный Центр Оценки и
Экспертизы»



Е.А. Псров

РАБОТНИК:

Гражданин Российской Федерации **Перов
Евгений Андреевич**, паспорт серия 01 11
номер 667410 выдан ТП Восточный ОУФМС
России по Алтайскому краю в г. Бийске 24
января 2012 года, зарегистрированный по
адресу: Алтайский край, г.Бийск, ул. Петрова,
дом 18, квартира 38

Е.А. Перов



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи:

"12" октября 2007 года

Документы-основания: Договор купли-продажи земельного участка №ДЗ-325 от 25.07.2007, заключили Администрация Сергиево-Посадского муниципального района Московской области, в лице заместителя Главы администрации муниципального района-начальника управления имущественных отношений Демченко Б.И. и Общество с ограниченной ответственностью "Складской комплекс "ВОСТОЧНЫЙ-18", в лице Генерального директора Нестерова В.В.
Постановление главы Сергиево-Посадского муниципального района Московской области №710 от 18.05.2007г
Постановление главы Сергиево-Посадского муниципального района Московской области №931/3 от 10.07.2007г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Складской комплекс "ВОСТОЧНЫЙ-18", свидетельство о регистрации юридического лица: серия 50, № 008021183, выдано 23.09.2005г. Инспекцией ФНС по г.Сергиеву Посаду МО, ОКПО 78077630, ИНН 5042082364, ОГРН 1055008021617; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Московская область, Сергиево-Посадский район, г.Хотьково, ул.Загорская, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок для размещения нежилых зданий, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 64028 кв. м

Адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, г.Хотьково, ул.Загорская, д.1

Кадастровый (или условный) номер: 50:05:005 02 02:0008

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" октября 2007 года сделана запись регистрации № 50-50-05/072/2007-240

Регистратор

Панкратова О. Н.

М.П.

(подпись)

50 НБН 512076

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 05.03.2019

№ 00-00-4001/5050/2019-26925

На основании запроса от 02.03.2019, поступившего на рассмотрение 03.03.2019, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "Складской комплекс "Восточный-18", ИНН: 5042082364, ОГРН: 1055008021617, дата гос.регистрации: 23.05.2005; адрес места нахождения: обл.Московская, Сергиево-Посадский р-н, обл.Московская, Сергиево-Посадский р-н, нп Хотьково, ул Загорская, д 1, за период с 27.11.2015 по 02.03.2019 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:05:0050202:241
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Хотьково, г. Хотьково, ул. Загорская, д 1
		Площадь:	8904, 6 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	29.11.2005
		номер государственной регистрации:	50-50-05/080/2005-334
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилого здания от 18.11.2005, удостоверил нотариус г.Хотьково Сергиево-Посадского нотариального округа МО Ивицкая Л.А. 18.11.2005, реестровый номер 5847
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		1.3.1. вид:	Аренда, Нежилые помещения расположенные на втором этаже здания, общей площадью 962, 8 кв.м. № № 1, 2, 4 и с 8 по 23.
		номер государственной регистрации:	50-50-62/129/2012-332
		1.3.2. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/005-50/005/004/2015-9005/1

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"02" сентября 2005 года

Документы-основания: Акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта № 000516

Постановление главы администрации Сергиево-Посадского района МО №1208 от 22.10.2002г

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Складской комплекс "Восточный", свидетельство о регистрации юридического лица: № 50:05:0276, выдано 06.07.1998г. МОРП, ОКПО 48801376, ИНН 5042055392, ОГРН 1025005324167; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 141371, Россия, Московская область, Сергиево-Посадский район, г.Хотьково, ул.Загорская, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание: складской корпус "Финский модуль", общая площадь 8904,60 кв.м, инв.№ 12845, лит. Б

Адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, г.Хотьково, ул.Загорская, д.1

Кадастровый (или условный) номер: 50:05:03:00139:001

Существующие ограничения (обременения) права: аренда

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" ноября 2002 года сделана запись регистрации № 50-01/05-37/2002-7-1

Государственный регистратор

Сахнов А. А.



(Подпись)

Повторное, взамен свидетельства серия 50 АД
№ 059224, выданного 04 ноября 2002 года
Основание: внесение изменений в ЕГРП
Регистратор области Сахнов А.А.
(Подпись) (Ф.И.О.)



HAN0029970

г. Сергиев

Российская Федерация
Правительство Московской области
Государственное унитарное предприятие

Московское областное бюро технической инвентаризации
Сергиево-Посадский филиал ГУП МО "МОБТИ"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

нежилого здания

Складской корпус «Финский модуль»

Лит. Б

Адрес объекта недвижимости:

Область
район
город
улица
№

Московская
Сергиево-Посадский
Хотьково
Загорская
1

Инвентарный номер	12845					
Условный номер						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Технический паспорт составлен по состоянию на "31" августа 2005 года

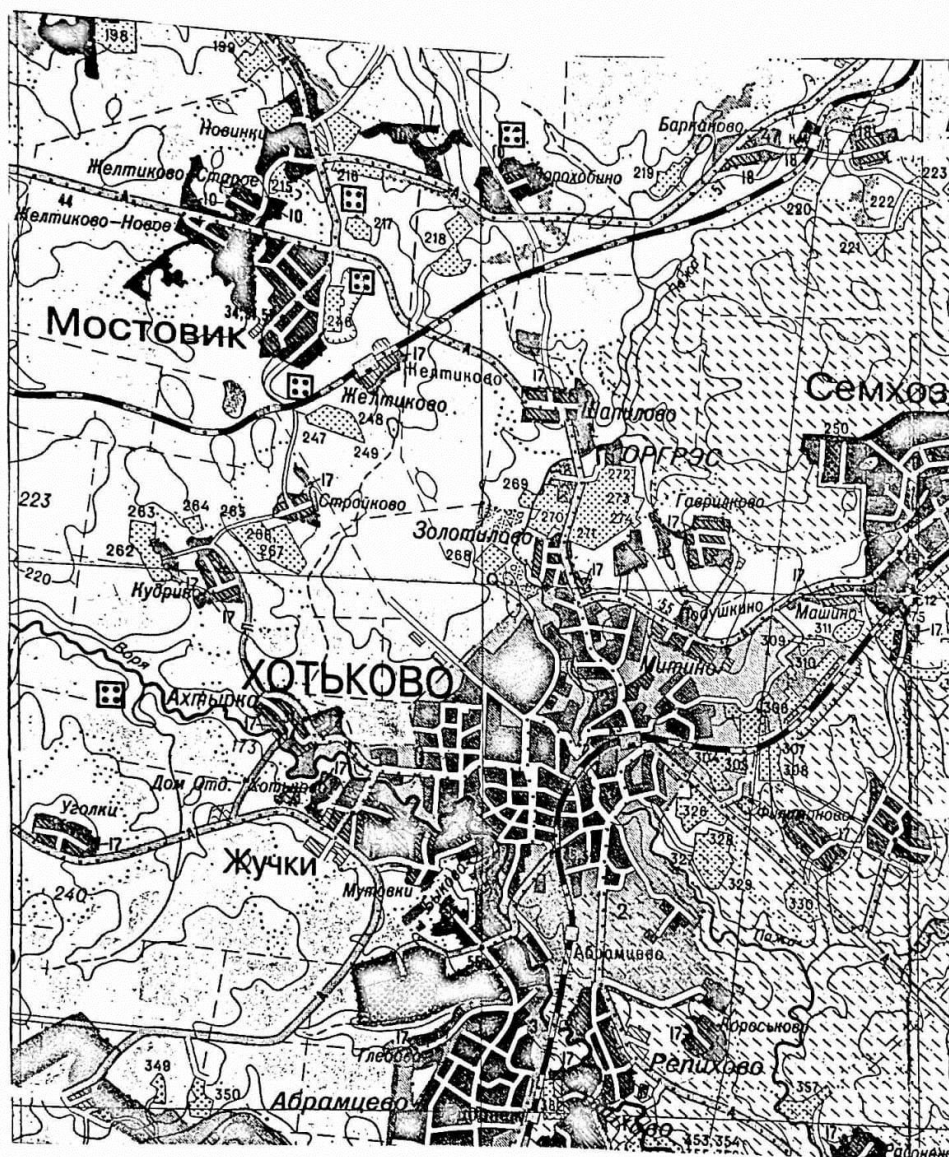


1737451

Опись (состав) технического паспорта

№ п/п	Наименование документа	№ стр.	Примечание
1.	Титульный лист	1	
2.	Опись (состав) технического паспорта	2	
3.	Ситуационный план	3	
4.	Благоустройство зданий	4	
5.	Исчисление площадей и объемов	5	
6.	Позтажный план М 1:200	6,7	
7.	Экспликация	8,9	
8.	Техническое описание строений	10	
9.	Балансовая стоимость	11	
10.	Запись о правообладателях	12	

Ситуационный план



Общая инвентаризационная стоимость строений и дворовых сооружений (руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения		Дворовые сооружения		Всего	
	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная

Экспликация площади земельного участка (кв.м)

Площадь участка				Незастроенная площадь		
по документам	фактически	в том числе		под двором	озеленено	под огородом
		застроенная	незастроенная			
		8030				

**Благоустройство площади квартир жилого дома, встроенных нежилых помещений,
нежилых зданий и служебных построек (кв.м)**

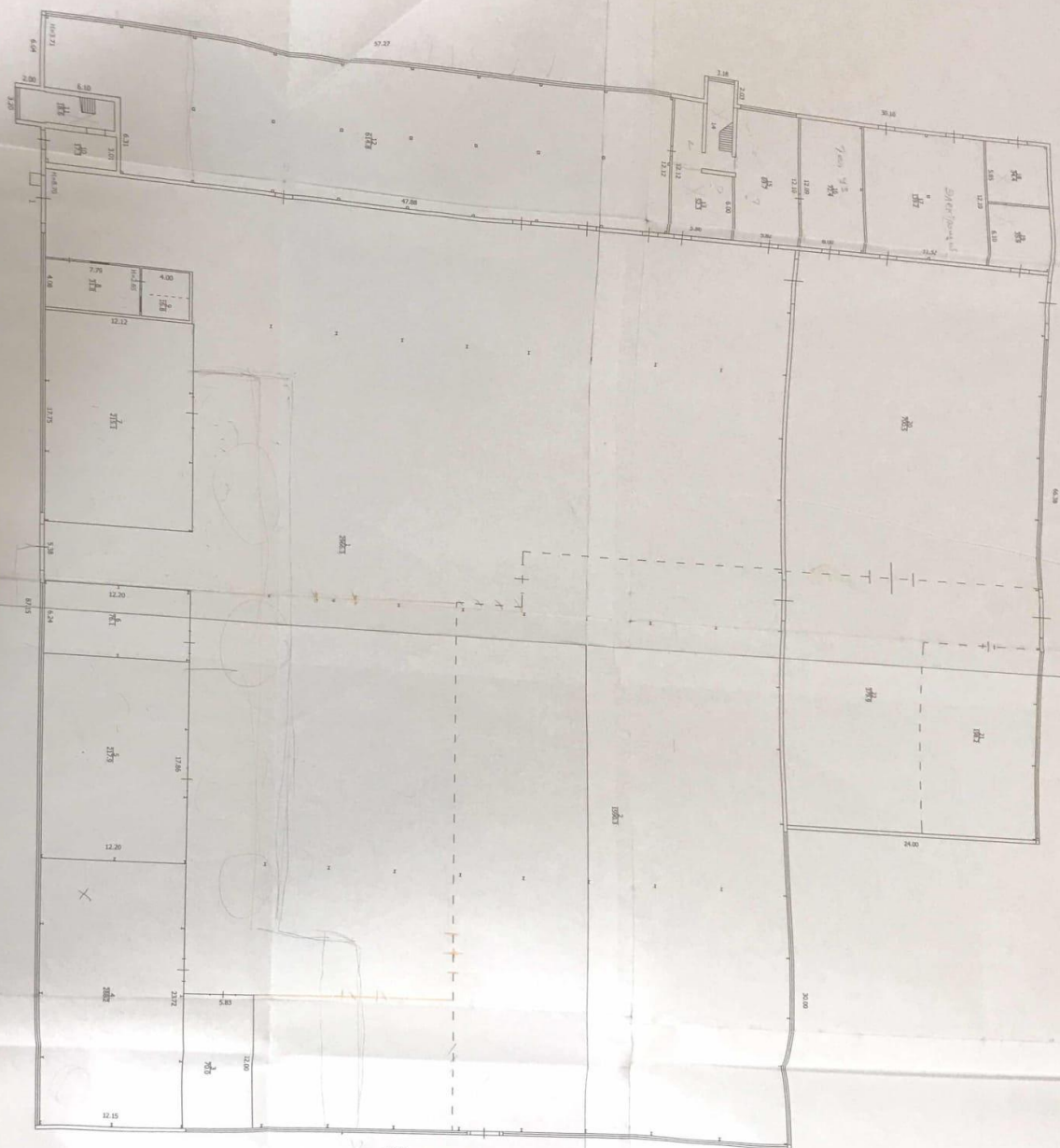
Водо- про- вод	Кана- лиза- ция	Отопление				Ванны и души	Горячее водоснабжение		Газ	Наполь- ные электро плиты	Теле- фон	Радио- транс- ляция	Электро- освеще- ние
		печное	электри- ческое	центральное			местное	централь- ное					
				от ТЭЦ	от АГВ								
8904.6	8904.6			8904.6				8904.6					8904.6

**Исчисление площадей и объемов зданий и сооружений,
расположенных на земельном участке**

Лит- тера	Наименование	Формула подсчета площадей по наружным измерениям	Площадь (кв.м)	Высо- та (м)	Объем (куб.м)
Б	Складской корпус "Финский модуль"	$(87.15 + 3.20 + 6.04) * 66.3 + 24.00 * 66.38 + 3.20 * 2.00 + 3.18 * 2.03$	7996.6	8.70	69570
Б	Складской корпус "Финский модуль"(переход)	$10.3 * 3.20$	33.0	3.35	111
Б	Складской корпус "Финский модуль"(фонари)	$2.00 * 48.00$	96.0	4.50	432

1 этаж

TABLE 1



Part B

Кодовый документ № 10 2005 г.
По состоянию на 31.08.2005 г.
Копирова И.И.
Прислужив

Напечатано в ЦДХ Комсомо по Запискам в.п., № 1

Architectural floor plan of a traditional Chinese building complex. The plan shows a large central courtyard (Yard) with a diagonal cross-section line. To the right is a long, narrow building (Hall) with multiple rooms, each labeled with Chinese characters and dimensions. To the left is another long, narrow building (Hall) with multiple rooms, also labeled with Chinese characters and dimensions. The plan includes a detailed section of a building on the far left, showing a staircase and a small room. The overall layout is symmetrical and follows traditional Chinese architectural principles.

Котельный котел № 10 - 10 2005 г.
По состоянию на 31 - 08 2005 г.
Котловод: А.В.Сидоров
Проектист: А.В.Сидоров

ЭКСПЛИКАЦИЯ
к поэтажному плану здания (строения),

расположенного в городе (другом поселении)

г.Хотьково

по ул. (пер.)

ул.Загорская

дом №

1

Литера	Этаж	Помещение	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь, кв.м			Выс. пом.
						Итого	основная	вспомогат.	
Б	1	1	1	складское	$29.33 \times 24.12 + 5.96 \times 34.48 + 23.61 \times 47.95 - 6.02 \times 12.19 + 35.92 \times 5.38 + 18.07 \times 23.63 + 4.45 \times 23.76 + 7.48 \times 35.92$	2966.3	2966.3		8.70
		1	2	складское	$53.89 \times 24.12 + 5.96 \times 48.74$	1590.3	1590.3		
		1	3	складское	12.00×5.83	70.0	70.0		
		1	4	складское	23.72×12.15	288.2	288.2		
		1	5	складское	17.86×12.20	217.9	217.9		
		1	6	складское	6.24×12.20	76.1	76.1		
		1	7	складское	12.12×17.75	215.1	215.1		
		1	8	служебное	4.08×7.79	31.8	31.8		2.65
		1	9	подсобное	4.00×4.19	16.8		16.8	
		1	10	подсобное	$5.77 \times 3.01 - 0.17 \times 0.17$	17.3		17.3	3.71
		1	11	лестничная клетка	$2.54 \times 2.06 + 5.55 \times 2.40$	18.6		18.6	
		1	12	складское	$47.88 \times 12.12 + 6.10 \times 5.81 - 0.2 \times 0.2 \times 24$	614.8	614.8		
		1	13	подсобное	$12.12 \times 5.86 - 3.06 \times 6.12$	52.3		52.3	
		1	14	лестничная клетка	$2.60 \times 7.76 + 1.41 \times 0.37 \times 2$	21.2		21.2	
		1	15	подсобное	$12.10 \times 5.82 - 6.10 \times 0.12$	69.7		69.7	
		1	16	подсобное	$12.09 \times 6.00 - 0.2 \times 0.2 \times 3$	72.4		72.4	
		1	17	подсобное	$12.10 \times 11.52 - 0.2 \times 0.2 \times 3 - 0.2 \times 0.2 \times 3$	139.2		139.2	
		1	18	подсобное	$5.85 \times 5.89 - 0.2 \times 0.2$	34.4		34.4	
		1	19	подсобное	6.10×5.88	35.9		35.9	
		1	20	складское	23.73×29.52	700.5	700.5		8.70
		1	21	складское	17.92×11.06	198.2	198.2		
		1	22	складское	$24.24 \times 23.85 - 11.06 \times 17.92$	379.9	379.9		
Б	2	1	1	подсобное	$10.57 \times 2.36 - 0.43 \times 1.20 - 0.71 \times 0.5$	24.1		24.1	2.39
		1	2	подсобное	$11.80 \times 5.87 - 0.48 \times 1.24$	68.7		68.7	2.60
		1	3	подсобное	5.87×5.12	30.1		30.1	
		1	4	служебное	$5.89 \times 5.00 - 0.56 \times 1.05$	28.9	28.9		
		1	5	служебное	$5.86 \times 5.00 - 0.17 \times 0.08$	29.3	29.3		
		1	6	служебное	$5.90 \times 4.97 - 0.35 \times 0.56$	29.1	29.1		
		1	7	служебное	5.90×4.95	29.2	29.2		
		1	8	служебное	$5.88 \times 5.00 - 0.17 \times 0.08$	29.4	29.4		
		1	9	служебное	$4.98 \times 5.88 - 0.60 \times 1.15$	28.6	28.6		
		1	10	служебное	4.95×5.91	29.3	29.3		
		1	11	служебное	4.95×5.88	29.1	29.1		
		1	12	коридор	1.74×50.96	88.7		88.7	
		1	13	служебное	$5.91 \times 4.97 - 0.66 \times 0.64 - 0.17 \times 0.08$	28.9	28.9		
		1	14	служебное	$5.89 \times 4.97 - 0.17 \times 0.08$	29.3	29.3		
		1	15	служебное	4.93×5.89	29.0	29.0		
		1	16	служебное	$4.94 \times 5.89 - 0.15 \times 0.43$	29.0	29.0		
		1	17	служебное	$5.90 \times 4.96 - 0.52 \times 0.54 - 0.17 \times 0.08$	29.0	29.0		
		1	18	служебное	$4.99 \times 5.91 - 0.61 \times 0.59$	29.1	29.1		
		1	19	служебное	$4.93 \times 5.86 - 0.14 \times 0.5$	28.8	28.8		
		1	20	служебное	2.90×4.92	14.3	14.3		

Б	2	1	21	санузел	2.87*2.43	7.0		7.0	2.60
		1	22	санузел	2.87*2.43	7.0		7.0	
		1	23	подсобное	2.83*12.10+2.20*2.71+0.90*4.08	43.9		43.9	2.90
		1	24	подсобное	5.91*10.00+0.1*7.66	59.9		59.9	
		1	25	подсобное	2.92*4.60	13.4		13.4	
		1	26	подсобное	5.36*2.91	15.6		15.6	
		1	27	подсобное	10.00*5.93	59.3		59.3	
		1	28	подсобное	14.97*9.97	149.3		149.3	
		1	29	коридор	30.07*1.98+8.97*0.1	60.4		60.4	
					Итого по помещению	8904.6	7799.4	1105.2	
					Итого	8904.6	7799.4	1105.2	

Техническое описание конструктивных элементов и определение износа здания

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и прочее)	Уд.вес по табл.	Цен. коэфф.	Износ (%)
Год постройки 2002 Литера Б Группа капитальности 2 Число этажей 2						
1	Фундамент	железобетонные блоки	хорошее	8	1.00	10
2	Стены, перегородки, колонны	стены- трехслойные металлические панели колонны- металлические	хорошее	31	1.00	10
3	Покрытия и перекрытия	железобетонные	хорошее	17	1.00	10
4	Кровля	металлическая	хорошее	7	1.00	5
5	Полы	бетонные	мелкие выбоины, трещины	9	1.00	15
6	Проемы	окна- сваренные металлические ворота- металлические	хорошее	8	1.00	5
7	Отделочные работы	пластиковые панели, линолеум, подвесные потолки	хорошее	4	1.00	5
8	Электротехнические работы	электроосвещение, центральное отопление, водопровод, канализация, гор.водоснабжение	хорошее	3	1.00	5
9	Прочие работы	имеются		13	1.00	10
Итого				100		

IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование	Физический износ %	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.),
Б	Складской корпус "Финский модуль"	9	
	Итого:		

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

22 1816 29,36

по данным на 01.11.2005г.

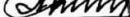
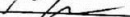
затверждено Верный (Буденная Т.А.)



Запись о правообладателях

[illegible]

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Панкова Н.В.		Горченкова В.И.	

2.3.2.	номер государственной регистрации:	50-50-62/129/2012-332
	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/005-50/005/004/2015-9006/1
	номер государственной регистрации:	50-05:0050202:323-50/005/2018-1
2.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации недвижимого имущества: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Хотьково, г.Хотьково, ул.Загорская, д.1, кад.№ 50:05:0050202:323, Здание склада "Кисловодский модуль", назначение: нежилое, общая площадь 2552, 3 кв. м, инв.№ 265:075-12845, лит. А-А1
	номер государственной регистрации:	50:05:0050202:323-50/005/2019-2
2.3.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Хотьково, г.Хотьково, ул.Загорская, д.1, кад.№ 50:05:0050202:323, Здание склада "Кисловодский модуль", назначение: нежилое, общая площадь 2552, 3 кв. м, инв.№ 265:075-12845, лит. А-А1
	номер государственной регистрации:	50:05:0050202:323-50/005/2019-2
3. 3.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:05:0050202:376
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Хотьково, ул. Загорская, д. 1
	Площадь:	1158, 2 кв. м
3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	29.11.2005
	номер государственной регистрации:	50-50-05/080/2005-333
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилого здания от 18.11.2005, удостоверил нотариус г.Хотьково Сергиево-Посадского нотариального округа МО Ивицкая Л.А. 18.11.2005, реестровый номер 5837; Договор купли-продажи нежилого здания от 18.11.2005, удостоверил нотариус г.Хотьково Сергиево-Посадского нотариального округа МО

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"25" октября 2006 года

Документы-основания: Договор купли-продажи нежилого здания от 18.11.2005г., удостоверил нотариус г.Хотьково Сергиево-Посадского нотариального округа МО Ивицкая Л.А. 18.11.2005г., реестровый номер 5837

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Складской комплекс "ВОСТОЧНЫЙ-18", свидетельство о регистрации юридического лица: серия 50, № 008021183, выдано 23.09.2005г. Инспекцией ФНС по г.Сергиеву Посаду; МО, ОКПО 78077630, ИНН 5042082364, ОГРН 1055008021617; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Московская область, Сергиево-Посадский район, г.Хотьково, ул.Загорская, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилой здание: Административное здание, общая площадь 1158,20 кв.м, инв.№ 12845, лит. 1Б, 1Б1

Адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, г.Хотьково, ул.Загорская, д.1

Кадастровый (или условный) номер: 50:05:03:00139:003

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" ноября 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-05/080/2005-333

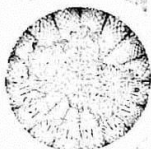
повторное, взамен свидетельства серия НА № 316483 выданного 29.11.2005

Государственный регистратор

Сахнов А.А.



(подпись)



HAN1222098

Российская Федерация
Правительство Московской области
Государственное унитарное предприятие

Московское областное бюро технической инвентаризации
Сергиево-Посадский филиал ГУП МО "МОБТИ"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

нежилого здания

Административное здание

Лит. 1Б,1Б1

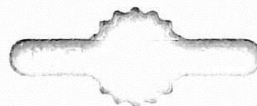
Адрес объекта недвижимости:

Область
район
город
улица
№

Московская
Сергиево-Посадский
Хотьково
Загорская
1

Инвентарный номер	265:075-12845-12845					
Условный номер						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Технический паспорт составлен по состоянию на ~~"31" августа 2005 года~~
16 октября 2006 г.

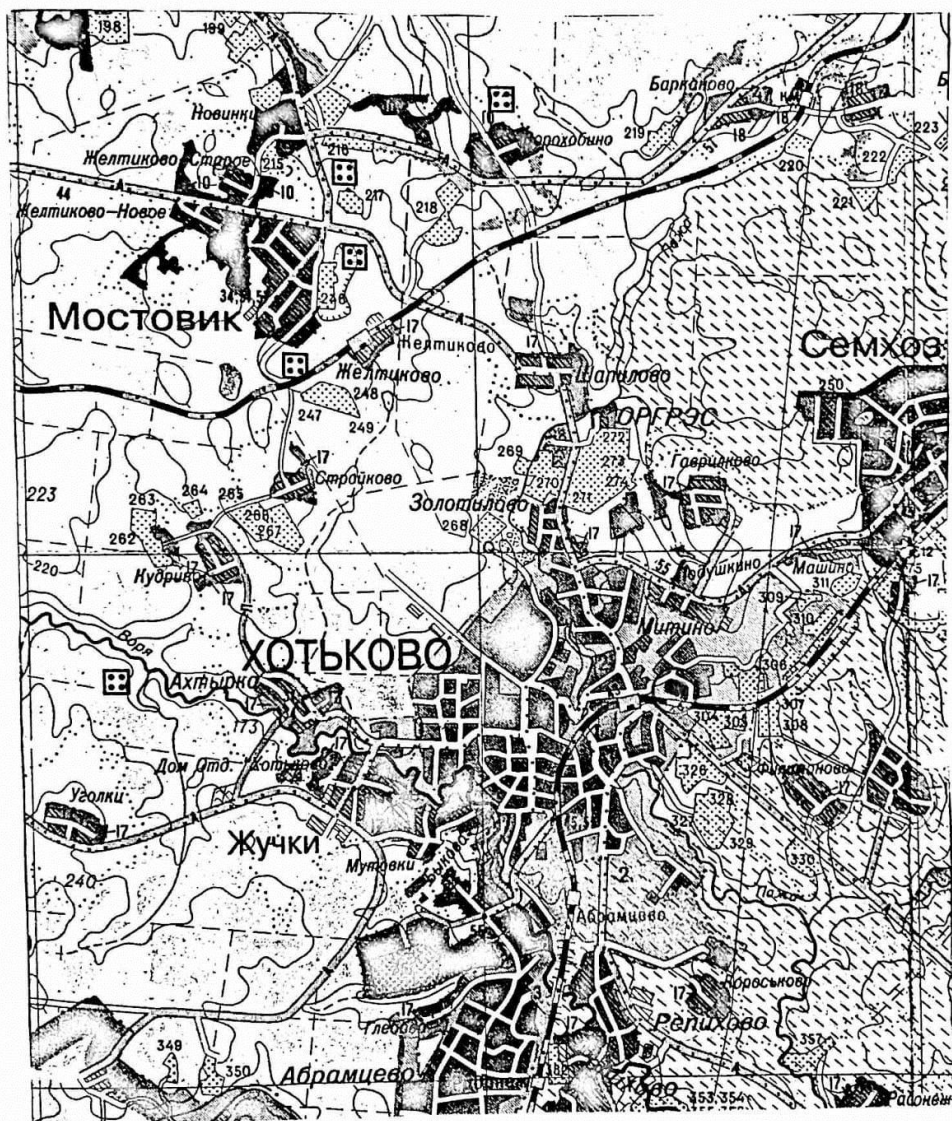


1737449

Опись (состав) технического паспорта

№ п/п	Наименование документа	№ стр.	Примечание
1.	Титульный лист	1	
2.	Опись (состав) технического паспорта	2	
3.	Ситуационный план	3	
4.	Благоустройство зданий	4	
5.	Исчисление площадей и объемов	5	
6.	Позэтажный план М 1:200	6-9	
7.	Экспликация	10,11	
8.	Техническое описание строений	12	
9.	Балансовая стоимость	13	
10.	Запись о правообладателях	14	

Ситуационный план



Общая инвентаризационная стоимость строений и дворовых сооружений (руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения		Дворовые сооружения		Всего	
	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная

Экспликация площади земельного участка (кв.м)

Площадь участка				Незастроенная площадь		
по документам	фактически	в том числе		под двором	озеленено	под огородом
		застроенная	незастроенная			
		378				

**Благоустройство площади квартир жилого дома, встроенных нежилых помещений,
нежилых зданий и служебных построек (кв.м)**

Водо- про- вод	Кана- лиза- ция	Отопление				Ванны и души	Горячее водоснабжение		Газ	Наполь- ные электро плиты	Теле- фон	Радио- транс- ляция	Электро- освеще- ние
		печное	электри- ческое	центральное			местное	централь- ное					
				от ТЭЦ	от АГВ								
1158.2	1158.2			1158.2		1158.2		1158.2		1158.2	1158.2		1158.2

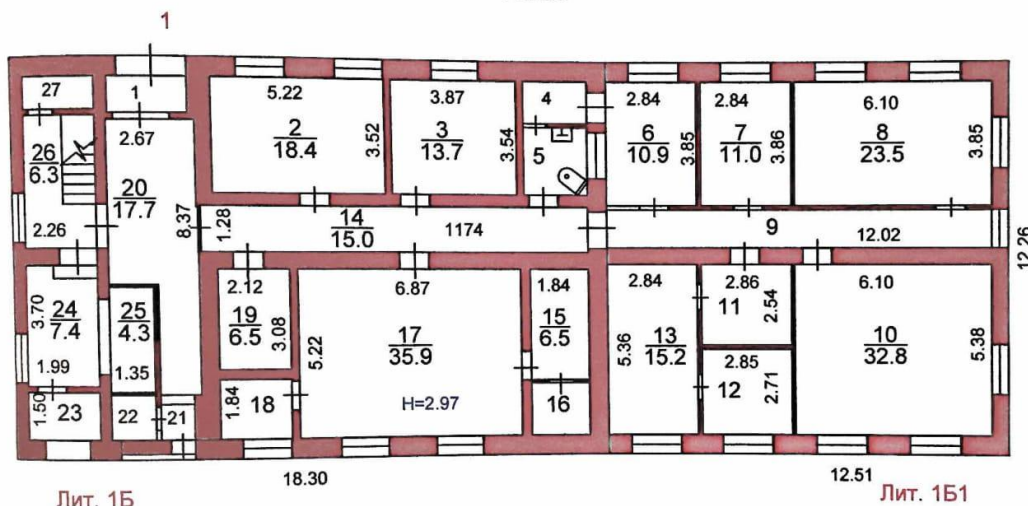
**Исчисление площадей и объемов зданий и сооружений,
расположенных на земельном участке**

Ли- тера	Наименование	Формула подсчета площадей по наружным измерениям	Площадь (кв.м)	Высо- та (м)	Объем (куб.м)
1Б	Административное здание	$18.30 \cdot 12.26$	224.4	10.22	2293
1Б1	Пристройка (1-3 этаж)	$12.51 \cdot 12.26$	153.4		2641
1Б1	Пристройка (мансардный этаж)	$(12.51 + 18.30) \cdot 12.26$	377.7		

Поэтажный план строения Лит 1Б, 1Б1

Находящегося в гор. (пос.) Хотьково по Загорская ул. д. 1

1 этаж



Лит. 1Б

Лит. 1Б1

ТЕК. ИЗМЕНЕНИЙ НЕТ
"16" 10. 2005 г.
Подпись _____

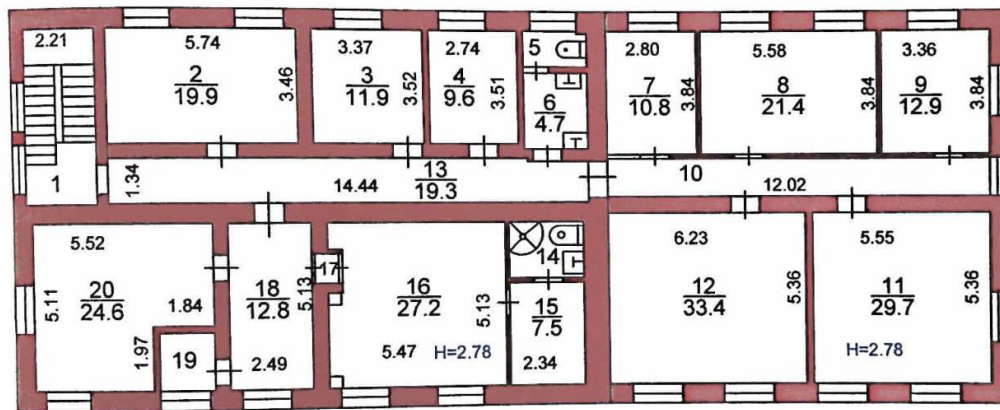
Копия изготовлена "10" 10 2005 г.
По состоянию на "31" 08 2005 г.
Копировал С.А.Иванов
Проверил С.А.Иванов

Масштаб 1:200

Поэтажный план строения Лит 1Б, 1Б1

Находящегося в гор. (пос.) Хотьково по Загорская ул. д. 1

2 этаж



ТЕК. ИЗМЕНЕНИЙ НЕТ
"16" 10. 2006 г.
Подпись _____

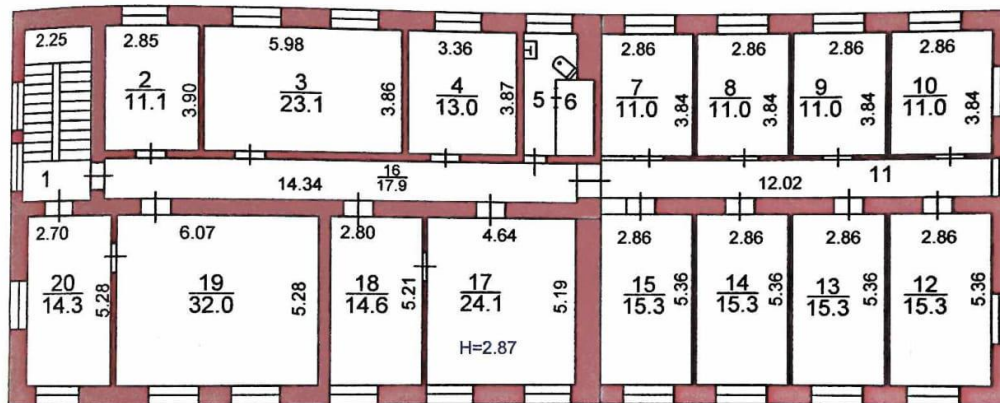
Копия изготовлена "10" 10 2005 г.
По состоянию на "31" 08 2005 г.
Копировал Андрей
Проверил Иван

Масштаб 1:200

Поэтажный план строения Лит 1Б, 1Б1

Находящегося в гор. (пос.) _____ Хотьково _____ по Загорская ул. д. 1 _____

3 этаж



Лит. 1Б

Лит. 1Б1

ТЕК. ИЗМЕНЕНИЙ НЕТ
"16" 10. 2005 г.
Подпись _____

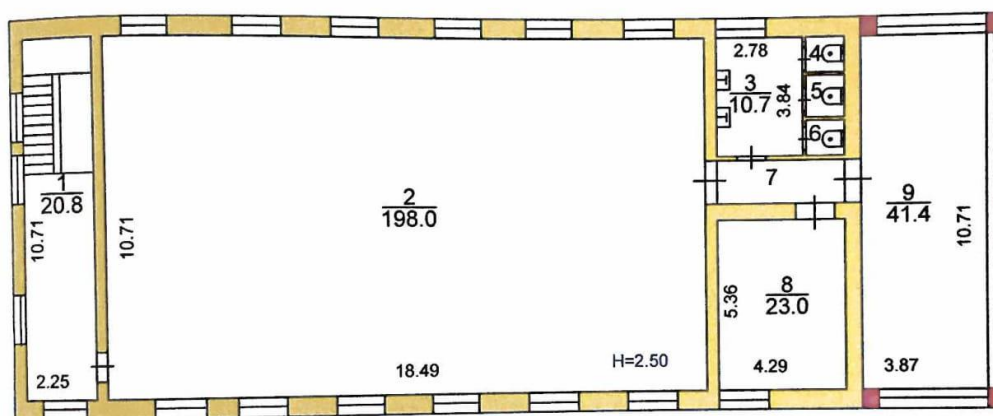
Копия изготовлена "10" 10 2005 г.
По состоянию на "31" 08 2005 г.
Копировал _____
Проверил _____

Масштаб 1:200

Поэтажный план строения Лит 1Б1

Находящегося в гор. (пос.) ХОТЬКОВО по ЗАГОРСКАЯ ул. д. 1

Мансардный этаж



Лит. 1Б1

ТЕК. ИЗМЕНЕНИЙ НЕТ
"16" 10. 2006 г.
Подпись _____

Копия изготовлена "10" 10 2005 г.
По состоянию на "31" 08 2005 г.
Копировал С.А.И.
Проверил С.А.И.

Масштаб 1:200

ЭКСПЛИКАЦИЯ **к поэтажному плану здания (строения),**

расположенного в городе (другом поселении)

г.Хотьково

по ул. (пер.)

Загорская

дом №

1

Литера	Этаж	Помещение	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь, кв.м			Выс. пом.
						Итого	основная	вспомогат.	
1Б	1	1	1	тамбур	1.10*2.42	2.7		2.7	2.97
		1	2	кабинет	5.22*3.52	18.4	18.4		
		1	3	кабинет	3.87*3.54	13.7	13.7		
		1	4	электрощитовая	2.00*1.30	2.6		2.6	
		1	5	санузел	2.01*1.61	3.2		3.2	
1Б1		1	6	служебное	2.84*3.85	10.9	10.9		
		1	7	служебное	3.86*2.84	11.0	11.0		
		1	8	служебное	6.10*3.85	23.5	23.5		
		1	9	коридор	12.02*1.36	16.3		16.3	
		1	10	служебное	6.10*5.38	32.8	32.8		
		1	11	служебное	2.54*2.86	7.3	7.3		
		1	12	служебное	2.85*2.71	7.7	7.7		
		1	13	служебное	2.84*5.36	15.2	15.2		
1Б		1	14	коридор	11.74*1.28	15.0		15.0	
		1	15	служебное	1.84*3.51	6.5	6.5		
		1	16	служебное	1.86*1.65	3.1	3.1		
		1	17	служебное	6.87*5.22	35.9	35.9		
		1	18	служебное	2.15*1.84	4.0	4.0		
		1	19	служебное	3.08*2.12	6.5	6.5		
		1	20	коридор	8.37*2.67-1.49*(4.77-1.09-0.27)+(2.74-2.67)*(4.41+1.28)	17.7		17.7	
		1	21	тамбур	1.01*1.09	1.1		1.1	
		1	22	подсобное	1.42*1.09	1.5		1.5	
		1	23	служебное	2.23*1.50	3.3	3.3		
		1	24	служебное	1.99*3.70	7.4	7.4		
		1	25	служебное	3.21*1.35	4.3	4.3		
		1	26	лестничная клетка	4.21*1.19+1.34*1.00	6.3		6.3	
		1	27	подсобное	2.26*1.00	2.3		2.3	1.69
1Б	2	1	1	лестничная клетка	2.21*5.37	11.9		11.9	2.78
		1	2	кабинет	5.74*3.46	19.9	19.9		
		1	3	кабинет	3.37*3.52	11.9	11.9		
		1	4	кабинет	2.74*3.51	9.6	9.6		
		1	5	санузел	1.74*1.10	1.9		1.9	
		1	6	подсобное	2.37*2.00	4.7		4.7	
1Б1		1	7	служебное	2.80*3.84	10.8	10.8		
		1	8	служебное	5.58*3.84	21.4	21.4		
		1	9	служебное	3.36*3.84	12.9	12.9		
		1	10	коридор	12.02*1.36	16.3		16.3	
		1	11	служебное	5.55*5.36	29.7	29.7		
		1	12	служебное	6.23*5.36	33.4	33.4		
1Б		1	13	коридор	1.34*14.44	19.3		19.3	
		1	14	санузел	2.33*1.71	4.0		4.0	
		1	15	служебное	3.22*2.34	7.5	7.5		

1Б	2	1	16	кабинет	5.13*5.47-0.44*(2.16-0.83)-2*0.38*0.38	27.2	27.2		2.78
		1	17	тамбур	0.93*0.72	0.7		0.7	
		1	18	кабинет	2.49*5.13	12.8	12.8		
		1	19	служебное	1.66*1.87	3.1	3.1		
		1	20	кабинет	5.52*5.11-1.84*1.97	24.6	24.6		
1Б	3	1	1	лестничная клетка	2.25*5.41	12.2		12.2	2.87
		1	2	кабинет	2.85*3.90	11.1	11.1		
		1	3	кабинет	5.98*3.86	23.1	23.1		
		1	4	кабинет	3.36*3.87	13.0	13.0		
		1	5	санузел	1.51*3.90-0.67*2.40	4.3		4.3	
		1	6	подсобное	1.19*2.36	2.8		2.8	
1Б1		1	7	служебное	3.84*2.86	11.0	11.0		
		1	8	служебное	2.86*3.84	11.0	11.0		
		1	9	служебное	2.86*3.84	11.0	11.0		
		1	10	служебное	2.86*3.84	11.0	11.0		
		1	11	коридор	12.02*1.36	16.3		16.3	
		1	12	служебное	2.86*5.36	15.3	15.3		
		1	13	служебное	2.86*5.36	15.3	15.3		
		1	14	служебное	2.86*5.36	15.3	15.3		
		1	15	служебное	2.86*5.36	15.3	15.3		
1Б		1	16	коридор	1.25*14.34	17.9		17.9	
		1	17	кабинет	4.64*5.19	24.1	24.1		
		1	18	кабинет	2.80*5.21	14.6	14.6		
		1	19	кабинет	6.07*5.28	32.0	32.0		
		1	20	кабинет	2.70*5.28	14.3	14.3		
1Б1	4	1	1	лестничная клетка	10.71*2.25-1.21*2.69	20.8		20.8	2.50
		1	2	актовый зал	18.49*10.71	198.0	198.0		
		1	3	подсобное	2.78*3.84	10.7		10.7	
		1	4	санузел	1.20*1.00	1.2		1.2	
		1	5	санузел	1.20*1.20	1.4		1.4	
		1	6	санузел	1.20*1.00	1.2		1.2	
		1	7	коридор	4.29*1.36	5.8		5.8	
		1	8	кухня	4.29*5.36	23.0		23.0	
		1	9	подсобное	3.87*10.71	41.4		41.4	
				Итого по помещению		1158.2	871.7	286.5	
Итого						1158.2	871.7	286.5	

Техническое описание конструктивных элементов и определение износа здания

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и прочее)	Уд.вес по табл.	Цен. коэфф.	Износ (%)
Год постройки 1978		Литера 1Б	Группа капитальности 1	Число этажей 3		
1	Фундамент	из сборных железобетонных блоков	Мелкие трещины в цоколе.	5	1.00	20
2	Стены	кирпичные	Отдельные трещины и выбоины.	19	1.00	15
3	Перегородки	кирпичные	Трещины в местах сопряжений с плитами перекрытий.	5	1.00	15
4	Перекрытие	железобетонные	Трещины в швах между плитами.	9	1.00	15
5	Крыша			6	0.00	
6	Лестница, крыльца	сборные железобетонные марши	Редкие трещины на ступенях, отдельные повреждения перил.	5	1.00	10
7	Полы	из линолеума, паркета, плитки	Истертость в ходовой части.	10	1.00	0
8	Проемы	окна - пластиковые двери - металлические и деревянные	Хорошее	11	1.00	0
9	Отделочные работы	обои, пластик	Хорошее	8	1.00	0
10	Прочие работы	имеются		9	1.00	10
11	Санитарно-технические	центральное отопление, водопровод, горячее водоснабжение, канализация	Хорошее	8	0.56	10
12	Электротехнические устройства	электроосвещение, телефон, телевидение	Хорошее	5	1.00	0
Итого				100		

Год постройки 2005		Литера 1Б1	Группа капитальности 1	Число этажей 4		
1	Фундамент	бетонные блоки периметр 75%	Хорошее	4	0.75	0
2	Стены	кирпичные периметр 82%	Хорошее	20	0.82	0
3	Перегородки	кирпичные.	Хорошее	6	1.00	0
4	Перекрытие	перекрытия- железобетонные покрытие - металлическое	Хорошее	9	1.00	0
5	Крыша	металлочерепица	Хорошее	6	1.00	0
6	Лестницы, входы	имеются		5	1.00	0
7	Полы	плитка, линолеум, паркет	Хорошее	10	1.00	0
8	Окна и двери	окна - пластиковые двери - деревянные	Хорошее	12	1.00	0
9	Отделка внутренняя	штукатурка, обои, пластик	Хорошее	7	1.00	0
10	Прочие работы	имеются		6	1.00	0
11	Инженерное оборудование	центральное отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение	Хорошее	9	0.61	0
12	Электротехнические устройства	электроосвещение, телефон, телевидение	Хорошее	6	1.02	0
Итого				100		

IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Ли- тера	Наименование	Физический износ %	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.),
1Б	Административное здание	9	
1Б1	Пристройка	0	
	Итого:		

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

66 4615,09

по данным на 01.11.2005г.

договору верить
Э.А. (Буденко Т.А.)



Запись о правообладателях

[illegible]

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Панкова Н.В.		Горченкова В.И.	

1.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации недвижимого имущества: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Хотьково, г.Хотьково, ул.Загорская, д.1, кад.№ 50:05:0050202:241, Нежилое здание: складской корпус "Финский модуль", общая площадь 8904, 6 кв. м, инв.№ 265:075-12845, лит. Б
	номер государственной регистрации:	50:05:0050202:241-50/005/2018-1
1.3.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Хотьково, г.Хотьково, ул.Загорская, д.1, кад.№ 50:05:0050202:241, Нежилое здание: складской корпус "Финский модуль", общая площадь 8904, 6 кв. м, инв.№ 265:075-12845, лит. Б
	номер государственной регистрации:	50:05:0050202:241-50/005/2019-2
2. 2.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:05:0050202:323
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Хотьково, г. Хотьково, ул. Загорская, д. 1
	Площадь:	2552, 3 кв. м
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	29.11.2005
	номер государственной регистрации:	50-50-05/080/2005-335
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.11.2005, удостоверил нотариус г.Хотьково и Сергиево-Посадского района МО Ивицкая Л.А. 18.11.2005, реестровый номер 5857
	дата государственной регистрации прекращения права:	
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	2.3.1. вид:	Аренда, Нежилые помещения, расположенные на первом этаже, общей площадью 1817, 8 кв.м. №№ 1, 2, 3.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Здание склада « Кисловодский модуль »

наименование здания

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Сергиево-Посадский муниципальный район	
Муниципальное образование	Тип	городское поселение
	Наименование	Хотьково
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Хотьково
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Загорская
Номер дома	1	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А-А1	
Иное описание местоположения		

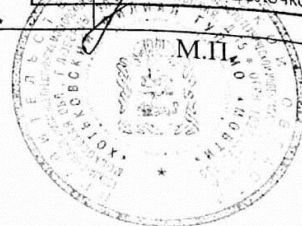
Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	265:075-12845

Технический паспорт составлен по состоянию на "29 " декабря 2009 г.

СОГЛАСОВАНО:	
ООО «Складской комплекс «Восточный-18»	
Представитель (должность) (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Генеральный директор Климова С.Ю.	



Наименование организации, осуществляющей учёт и составление технического паспорта	
Хотьковский филиал ГУП МО "Московское областное бюро технической инвентаризации"	
Руководитель (Ф.И.О.) (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности)	Руководитель комплексной производственной группы (Полное наименование должности)
Директор Хотьковского филиала ГУП МО "МОБИ"	Н.В. Восточкова
Н.А. Кокина	20 09 г.



2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№ листов
1.	Титульный лист	1
2.	Опись (состав) технического паспорта	2
3.	Общие сведения о здании	3
4.	Состав объекта	4
5.	Ситуационный план (М 1:10000)	5
6.	Ситуационный план (М 1:2500)	6
7.	Позэтажные планы здания (М 1:200)	7-8
8.	Экспликация к поэтажным планам здания	9
9.	Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	10

3. Общие сведения о здании

Вид здание
Наименование Здание склада «Кисловодский модуль»
Назначение нежилое
Год ввода в эксплуатацию 1987
Год завершения строительства 1987
Материал стен кирпичные, частично металлические
Материал фундамента ж/бетонный
Этажность: 2
количество надземных этажей 2 количество подземных этажей -
Строительный объем 19884 куб.м , в том числе надземной части 19884 куб.м
Общая площадь здания по внутреннему обмеру 2552.3 кв.м
Площадь застройки 2553 кв.м.
Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание _____

3.1. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес (местоположение)	Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Хотьково, ул. Загорская д. 1.
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	12845
Литера	

3.2. Сведения об ограничениях (обременениях):

Сведений не имеется

3.3. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) 2596719.64 руб.
Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта _____ руб.

3.4. Примечание

Общая площадь изменилась с 2564.2 кв.м. на 2552.3 кв.м. за счёт внутренней перепланировки.

4. Состав объекта

№ и лит ера на пла не	Наименование здания	Год ввода в эксплуата цию (завершен ия строитель ства)	Для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Остаточная балансовая стоимость по состоянию на 25.11.2009г.
1	2	3	4	5
A-A1	Здание склада «Кисловодский модуль»	1987	-	2148021.92

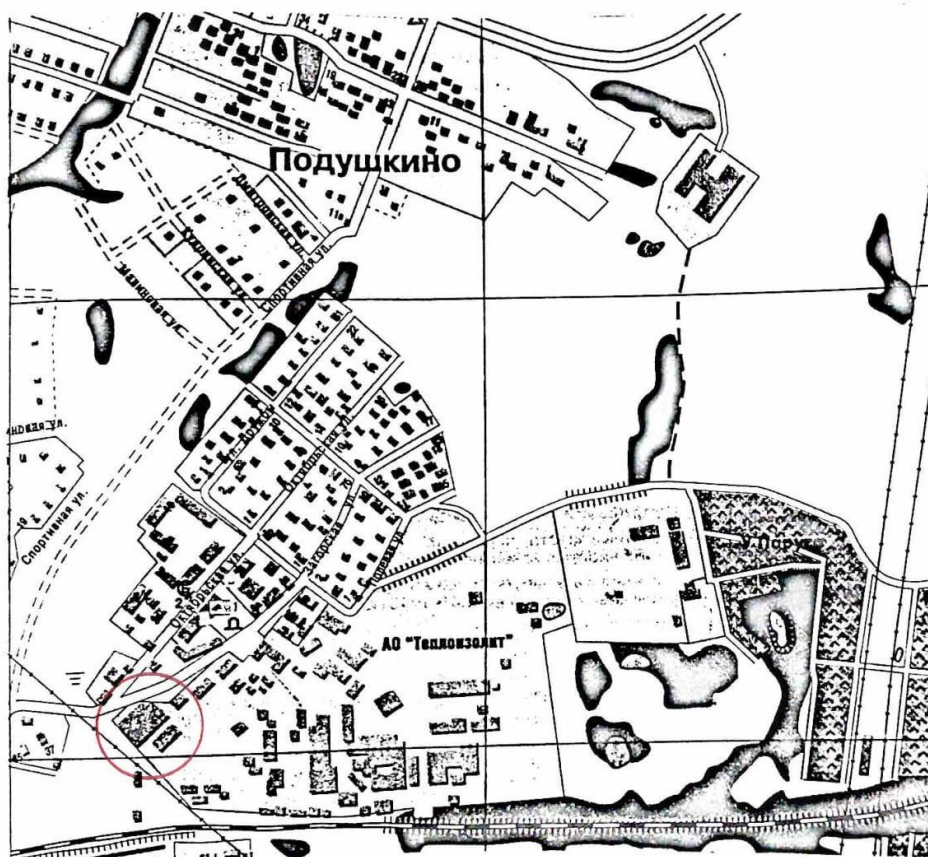
5. Ситуационный план

Здание склада «Кисловодский модуль»

наименование здания

М 1:10000

Лист 1 Всего листов 1



- Местоположение инвентаризируемого объекта

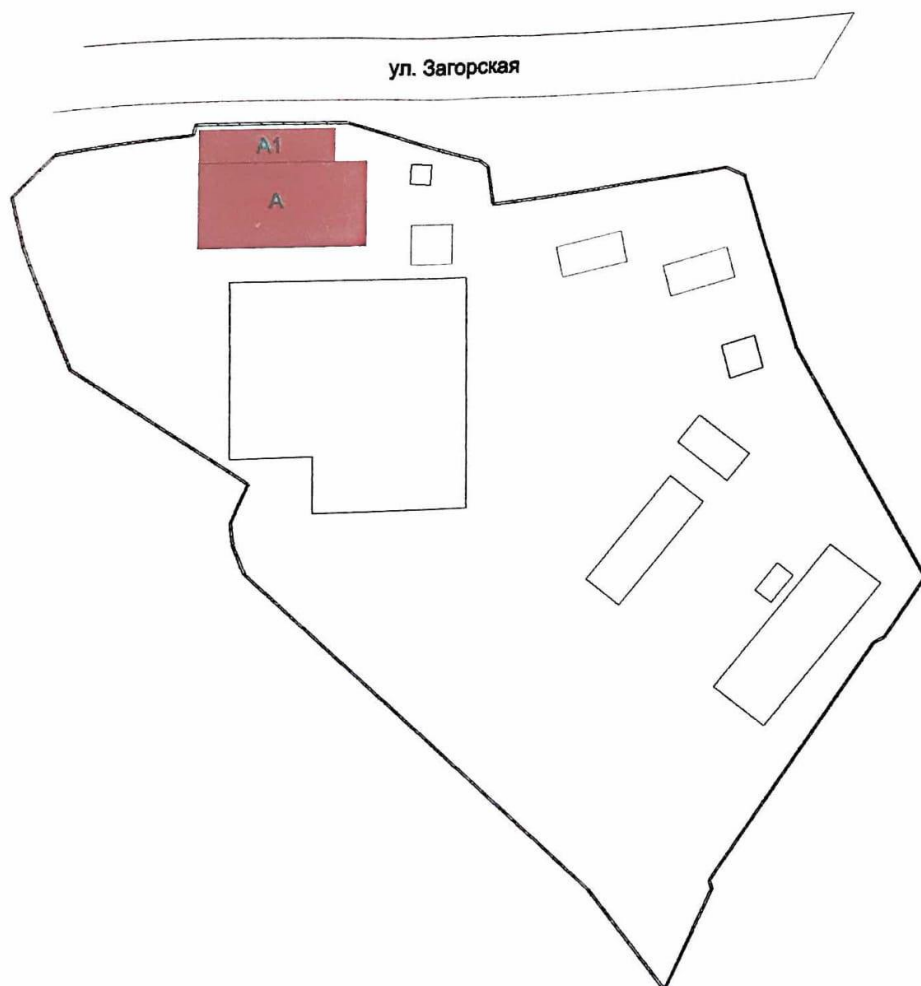
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Д.В. Ушаков		Н.В. Волочкова	

6. Ситуационный план

здание склада «Кисловодский модуль»
наименование здания

Лист 1 Всего листов 1

М 1:2500



- A - объект, вошедший в технический паспорт
- иные объекты
- ограждение

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Д.В. Ушаков		Н.В. Волочкова	

(п/лзл 1-го этажа)

Лист 1 Всего листов 2

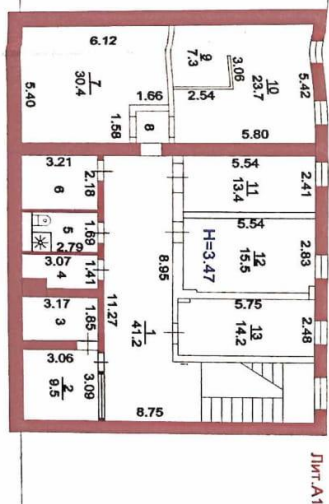


Выполнил	Проверил
Ф.И.О. Д.В. Ушаков	Ф.И.О. Н.В. Волочкова
Подпись	Подпись

7. Постакіўне планы збудаваньня (план 2 этажу)

М 1:200

Лист 2. Всього листов 2



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Д.В. Ушаков		Н.В. Володькина	

Экспликация к поэтажному плану: **нежилого**

Адрес (местоположение) здания:

Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, г/пос. Хотьково, г. Хотьково, ул. Загорская, Дом 1

Литера	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Самостоятельно перекрывающаяся или переоблицованная площадь
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A	1	1	1	складское	$60.38 \times 30.22 - 7.0 \times 6.16 - 0.13 \times 7$	1780,7	1780,7		7,50	
A			2	подсобное	2.84×5.86	16,6		16,6		
A			3	подсобное	3.47×5.91	20,5		20,5		
A1			4	служебное	$29.52 \times 12.38 - 0.7 \times 1.1 \times 4 - 0.7 \times 0.25 \times 4$	361,7	361,7		7,25	
A1			5	служебное	5.38×3.28	17,6	17,6		3,25	
A1			6	подсобное	5.52×2.2	12,1		12,1		
A1			7	служебное	6.37×5.66	36,1	36,1			
A1			8	служебное	5.51×3.33	18,3	18,3			
A1			9	служебное	2.33×2.99	7,0	7,0			
A1			10	подсобное	2.6×5.77	15,0		15,0		
A1			11	подсобное	$12.42 \times 7.76 - 6.08 \times 2.95 - 1.1 \times 0.4 - 3.22 \times 2.84 - 6.6 \times 2.49 - 0.66 \times 0.25$	52,3		52,3		
A1			12	служебное	4.06×5.76	23,4	23,4			
A1			13	подсобное	$2.33 \times 2.25 - 0.48 \times 1.16$	4,7		4,7		
A1			14	служебное	1.68×2.33	3,9	3,9			
A1			15	служебное	1.69×2.31	3,9	3,9			
				Итого по помещению ()		2373,8	2252,6	121,2		
A1	2	1	1	подсобное	$11.27 \times 8.75 - 8.95 \times 5.98 - 1.13 \times 3.41$	41,2		41,2	3,47	
A1			2	служебное	3.06×3.09	9,5	9,5			
A1			3	служебное	1.85×3.17	5,9	5,9			
A1			4	подсобное	$3.07 \times 1.41 - 1.07 \times 0.52$	3,8		3,8		
A1			5	подсобное	1.69×2.79	4,7		4,7		
A1			6	подсобное	2.18×3.21	7,0		7,0		
A1			7	служебное	$6.12 \times 5.40 - 1.58 \times 1.66$	30,4	30,4			
A1			8	подсобное	1.33×1.40	1,9		1,9		
A1			9	служебное	$2.42 \times 2.94 + 1.53 \times 0.11$	7,3	7,3			
A1			10	служебное	$5.80 \times 5.42 - 3.06 \times 2.54$	23,7	23,7			
A1			11	служебное	5.54×2.41	13,4	13,4			
A1			12	служебное	$2.83 \times 5.54 - 0.30 \times 0.30 - 0.10 \times 0.51$	15,5	15,5			
A1			13	служебное	$5.75 \times 2.48 - 0.18 \times 0.51$	14,2	14,2			
				Итого по помещению ()		178,5	119,9	58,6		
				ИТОГО:		2552,3	2372,5	179,8		

Итого по этажу "1"	2373,8	2252,6	121,2		
Итого по этажу "2"	178,5	119,9	58,6		
Итого по всем этажам	2552,3	2372,5	179,8		

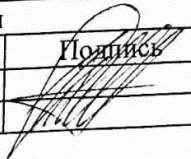
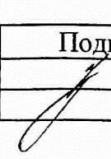
Кроме того:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
					Итого по помещению ()					
					ИТОГО					

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц – фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц – наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие документы	Доля
ООО «Складской комплекс «Восточный-18»	Собственность	г. Договор купли продажи от 18.11.2005 г., удостоверено нотариусом г.Хотьково и Сергиево-Посадского р-на МО Ивицкой Л.А. по р. №5857. Свидетельство о государственной регистрации права №50-50-05/080/2005-335 от 25.10.2006 г.	Лит. А-А1 об. пл. 2564.2 кв.м.

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Д.В. Ушаков		Н.В. Волочкова	

Приложение –3 Фото объектов оценки















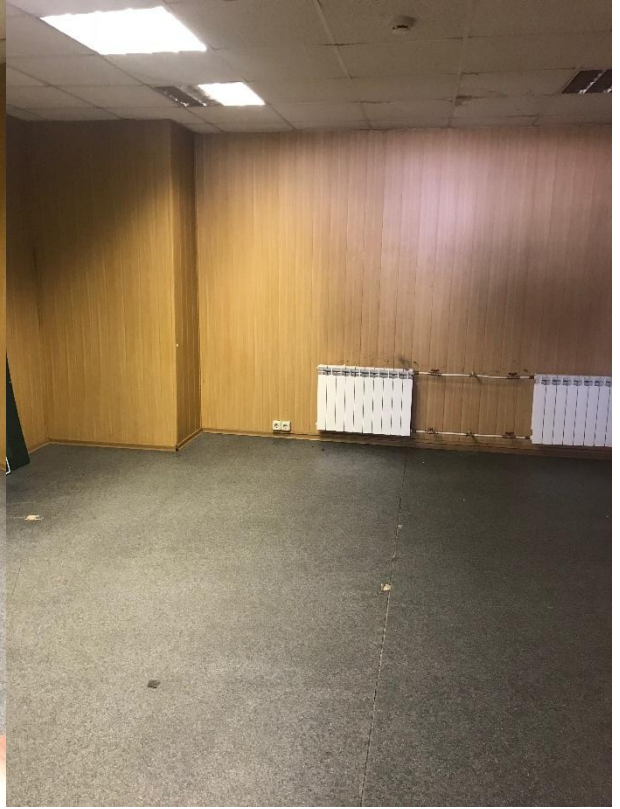














Приложение №4 –Скриншоты, содержащие информацию об объектах аналогах

Объекты аналоги, использовавшиеся при оценке в сравнительном подходе. Объекты-аналоги для земельного участка

Скриншоты веб-страницы Avito.ru, демонстрирующие объекты-аналоги для земельного участка.

Скриншот 1: Главная страница Avito.ru

Адрес: https://www.avito.ru/strunino/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_880354391

Навигация: Все категории | Авто | Недвижимость | Работа | Услуги | Личные вещи | Для дома и дачи | Бытовая электроника | Хобби и отдых

Поиск: Земельные участки | Поиск по объявлениям | Сергиев Посад | Найти

Рекламные баннеры:

- Ваш заработок на торгах 300 тыс. руб! (castrk.ru)
- Дебиторская задолженность на торгах (refunder.ru)
- Квартиры в новостройке от 1,8 млн! (bakeevorpark.ru)

Все объявления в Сергеевом Посаде / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промышленные назначения

Участок 1.5 га (промышленного назначения) 10 500 000 ₽

№ 880354391, размещено 10 марта в 19:23 (2497 (+2))

Добавить в избранное | Добавить заметку

Карта: Сергиев Посад, Промышленный парк Струнино

Контакт: 8 916 909-60-50 | Написать сообщение

Александр
Частное лицо
На Авито с мая 2013
Завершено 20 объявлений
18 объявлений пользователя

Скриншот 2: Детальная информация об объекте

Площадь: 150 сот.

Адрес: ул Горького | Скрыть карту

Карта: Ул. Горького, Ул. Дзержинского, Ул. Тургеневская, Ул. Дружбы

Продаю земельный участок промышленного назначения на территории промпарка "Струнино", общая площадь 15031 кв.м (1.5 Га). Коммуникации по границе. Участок в собственности юрлица, кадастровая стоимость ок. 9 млн руб. Расстояние от МКАД 100км. Рассмотрю варианты обмена.

Рекламные баннеры:

- Сбербанк Бизнес (кэшбэк)
- Мамбо Комплект 2 с 3-х дверным... (stolplit.ru)

Публичная кадастровая...Яндекс.Карты — выбир...Г купить земельный участ...Участок 1.5 га (промназ...Участок 1.95 га (промна...Участок 3.1 га (промназ...индустриальная застро...

←→↻https://www.avito.ru/sergiev_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_3.1_ga_promnaznacheniya_1070943401

Участок 3.1 га (промназначения) 17 999 000 РЕвгений8 958 498-13-46Написать сообщение

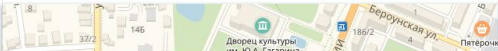




Площадь: 309.7 сот.

Адрес: Московская область, Сергиев Посад

Скрыть карту



8 958 498-13-46

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Рантье Групп

Агентство

На Авито с сентября 2011

Контактное лицо

Евгений

Адрес

Московская область, Сергиев Посад



СБЕРБАНК VISA

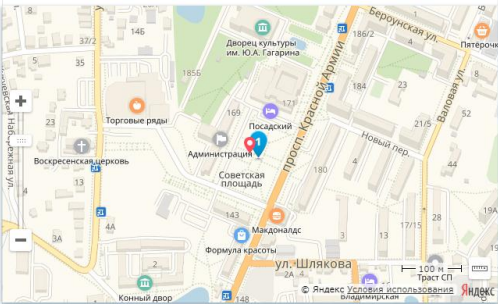


Яндекс.Директ

Площадь: 309.7 сот.

Адрес: Московская область, Сергиев Посад

Скрыть карту



Продается участок в 10 км от Сергиева Посада, 60 км от МКАД, 3 км от третьего бетонного кольца.

30973 м2 (3.1 ГА),(размежевано на 5 участков),возможна продажа от 0,5 ГА, земли промышленного назначения, получено официальное разрешение на использование-размещение производственной базы.

8 958 498-13-46

Написать сообщение

применяя его, производя, администрация, фирма, / выигравшей по результатам мероприятия, срока, места и порядке на получение на сайте www.sberbank.ru и по телефону 8 800 555 5 777 / ПАО «Сбербанк» Генеральное Лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1481 от 11 августа 2015 года.



Яндекс.Директ

Мамбо Комплект 2 с 3-х дверным...

Высота: 0 мм. Глубина: 0 мм. Купить за 12 760 руб. Скидка 50%!

[stolplit.ru](#)



Яндекс.Директ

Участки земли промназначения

Купите земельные участки в Шереметьево и Сходня в 10 км. от МКАД. Выгодно!



RU 11:38 01.04.2019

Публичная кадастровая...Яндекс.Карты — выбир...Г купить земельный участ...Участок 1.5 га (промназ...Участок 1.95 га (промна...Участок 3.1 га (промназ...индустриальная застро...

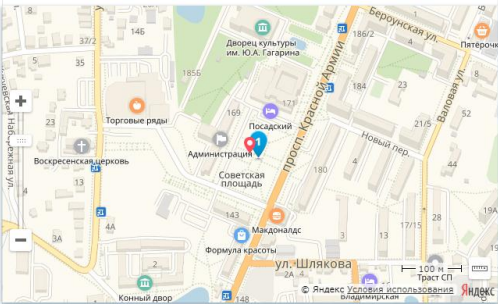
←→↻https://www.avito.ru/sergiev_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_3.1_ga_promnaznacheniya_1070943401

Участок 3.1 га (промназначения) 17 999 000 РЕвгений8 958 498-13-46Написать сообщение

Площадь: 309.7 сот.

Адрес: Московская область, Сергиев Посад

Скрыть карту



Продается участок в 10 км от Сергиева Посада, 60 км от МКАД, 3 км от третьего бетонного кольца.

30973 м2 (3.1 ГА),(размежевано на 5 участков),возможна продажа от 0,5 ГА, земли промышленного назначения, получено официальное разрешение на использование-размещение производственной базы.

8 958 498-13-46

Написать сообщение

применяя его, производя, администрация, фирма, / выигравшей по результатам мероприятия, срока, места и порядке на получение на сайте www.sberbank.ru и по телефону 8 800 555 5 777 / ПАО «Сбербанк» Генеральное Лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1481 от 11 августа 2015 года.



Яндекс.Директ

Мамбо Комплект 2 с 3-х дверным...

Высота: 0 мм. Глубина: 0 мм. Купить за 12 760 руб. Скидка 50%!

[stolplit.ru](#)



Яндекс.Директ

Участки земли промназначения

Купите земельные участки в Шереметьево и Сходня в 10 км. от МКАД. Выгодно!



RU 11:39 01.04.2019

Объекты-аналоги для:

- Нежилое здание: складской корпус "Финский модуль", общая площадь 8904,6 кв.м., инв №12845, лит. Б
- Здание склада: "Кисловодский модуль", общая площадь 2552,3 кв.м.

Публичная кадастровая карта | Продажа склада Московская обл. | Продажа склада Московская обл. | Продается склад Московское | Коммерческая недвижимость

https://shchyolkovo.cian.ru/sale/commercial/198678008/

Каталог специалистов | Поиск по карте | Оценка квартир | Журнал | Вопросы ризитору | Вход и регистрация

ЦИАН | Аренда | Продажа | Новостройки | Коммерческая | Ипотека | ПИК

Недвижимость в Щелково > Коммерческая > Продажа складов в Щелково > Щелковское шоссе > Ярославское шоссе > Заводская улица

вчера, 12:58 | 22 просмотра, 0 за сегодня

Склад, 2 300 м²
Московская область, Щелково, Заводская ул. 2А [На карте](#)
Щелковское шоссе, 20 км от МКАД | Ярославское шоссе, 24 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Пожаловаться

БАНК ВЕНИТ
Ипотека от 616 505 ₽/мес
Оставить заявку

65 000 000 ₽
28 261 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

Павел
Еще 1 объект
+7 985 767-66-29
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

БЦ по цене строительства
Продана бизнес-центра класса «А».
Собственный участок 0,4 га. Подземный паркинг: 698 или руб.
Тел.: (495) 151-16-18

Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения [Войти](#)

Публичная кадастровая карта | Продажа склада Московская обл. | Продажа склада Московская обл. | Продается склад Московское | Коммерческая недвижимость

https://shchyolkovo.cian.ru/sale/commercial/198678008/

10 фото

Площадь: **2 300 м²** | Этаж: **1 из 1** | Сетка колонн: **12х6** | Помещение: **Свободно**

Склад / Производство (на промплощадке г. Щелково ул. Заводская 2). Складской комплекс, в составе:
- зем. участок 0,98 Га (в собственности)
- капитальное строение - склад (корп. 164) 1840 кв.м. стены - кирпич, перекрытия ж/б плиты на несущих балках, установлены стеллажи, перегородки;
- склад (корп. 308) 288 кв.м. (4 секции по 72 кв.м., кирпич, ж/б перекрытия);
- офисное помещение 200 кв.м. (20 блок-модулей), примыкающее к корп.308, оснащенное мебелью, компьютерами и пр.;
- открытая площадка 700 кв.м. с дебаркадером и пандусом;
- эл-во, вода (артезианская + техническая), канализация, тел. линии (12 ед.), интернет.
При необходимости участок позволяет еще разместить складское строение до 1500 кв.м.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
[Показать телефон](#)

Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиск и писать сообщения [Войти](#)

65 000 000 ₽
28 261 ₽ за м²

Павел
Еще 1 объект
+7 985 767-66-29
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

БЦ по цене строительства
Продана бизнес-центра класса «А».
Собственный участок 0,4 га. Подземный паркинг: 698 или руб.
Тел.: (495) 151-16-18

Коммерческая недвижимость от А101
Помещения для бизнеса и торговли на первом этаже в заселенной ЖК.
Тел.: (495) 480-78-67

Публичная кадастровая карта

Продажа склада Московская

Продажа склада Московская

Продается склад Московское

Коммерческая недвижимость

+

← → ↻ https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/198607425/

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы риэлтору **ЦИАН** Вход и регистрация

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК + Добавить объявление

Недвижимость в Сергиевом Посаде > Коммерческая > Продажа складов в Сергиевом Посаде > Ярославское шоссе > Московское шоссе

19 мар, 11:16 73 просмотра, 0 за сегодня

Склад, 2 647 м²

в складе «на Московском шоссе, 42а»

Московская область, Сергиев Посад, Московское ш. 42А На карте

Ярославское шоссе, 54 км от МКАД

В избранное

Поделиться

Пожаловаться

Ипотека

от 531 143 ₽/мес

Оставить заявку

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

Войти

7 фото

Площадь

2 647 м²

Этаж

1 из 1

Помещение

Свободно

Продается производственно-складская база, расположенная по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, городское поселение Сергиев Посад, Московское шоссе, д. 42А.

Земельный участок площадью 9951 кв.м в собственности (земли поселений), имеет очень удобные подъездные пути.

На участке расположены:

- 3 арочный ангара площадью: 422.6 м2, 392.5 м2, 409.9 м2.
- 2 ангара системы Спайдер В площадью: 972 м2 и 450 м2.

Коммуникации:

- электроснабжение: 115 кВт - подключено;
- водоснабжение: выданы технические условия, точка подключения на территории базы;
- водоотведение: выданы технические условия, точка подключения по границе участка;
- магистральный газ: по границе участка;
- отопление: имеется возможность подключения к сети, расположенной на соседнем участке котельной теплоэнергетической компании.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

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

Войти

56 000 000 ₽

21 157 ₽ за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO

РАНТЬЕ ГРУПП

Агентство недвижимости

На рынке с 1999 года

Еще 22 объекта

+7 910 443-32-22

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Евгений Дубровин

Нет отзывов

БЦ по цене строительства

Продажа бизнес-центра класса «А».

Собственный участок 0.4 га. Подземный паркинг: 698 или руб.

Тел.: (495) 151-16-18

Объекты-аналоги для:
Нежилое здание: административное здание, общая площадь, 1158,2 кв.м., инв №12845, лит. 1Б,1Б

Продаю здание Мос... Fluidified - Enja - L... Купить здание сер... Купить здание, тор... Карточка юридиче... Продаю здание Мос... Продажа здания по... Купить здание Мос... +

https://sergiev-posad.cian.ru/sale/commercial/203655881/

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы риэлтору Вход и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК + Добавить объявление

Недвижимость в Сергеевом Посаде > Коммерческая > Продажа зданий в Сергеево-Посадском районе > Васильевское с/пос > Сергеев Посад - Череповец шоссе > Ярославское шоссе

28 мар, 09:45 14 просмотров, 2 за сегодня

Здание, 751 м²

Московская область, Сергеево-Посадский район, Васильевское с/пос.
Васильевское село На карте
Ярославское шоссе, 50 км от МКАД
Сергеев Посад - Череповец шоссе, 66 км от МКАД

В избранное Поделиться Пожаловаться

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

16 500 000 ₽
21 971 ₽ за м²
Следить за изменением цены
УСН

КАПИТАЛ-НЕДВИЖИМОСТЬ
Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года
Еще 20 объектов

+7 926 618-70-90
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Наталья Кулакова
1.0 ★★★★★ 1 отзыв

Продажа офисов с арендаторами - Доходность до 18,4%
Коммерческие помещения с надежными арендаторами в Москве. Окупаемость 8 лет. Договоры аренды 3-7 лет. Доход с первого месяца. Помещения застрахованы.
Тел.: (495) 182-85-96

9 фото

Площадь: 751 м²
Этажность: 3 этажа
Год постройки: 2006

Отдельно стоящее здание по адресу: Московская область, Сергеево-Посадский р-н с. Васильевское, д. 25а общей площадью 751 кв.м. Здание с хорошим ремонтом. Стены, перегородки - кирпичные, перекрытия - ж/б, фундамент - сборный ж/б, полы - плитка, керамогранит, окна - ПВХ. Ранее здание предназначалось под кафе. Десять подсобных помещений, девять с/у, четыре зала (танцзал, бильярдная), два складских помещения. Три отдельных входа, парковка. Коммуникации - центральное отопление, холодное и горячее водоснабжение, канализация, электроосвещение, вентиляция. Здание находится в красивом живописном месте. Хорошо развита инфраструктура. В шаговой доступности магазины, почта, столовая, автобусная остановка. До Сергеева Посада - 21 км., до Москвы - 67 км. До ж/д станции "Желтиково" - 7 км, до МКАД - 66 км. На ипотеку на льготных условиях.

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

узнайте больше

RU 10:22 02.04.2019

Продаю здание Мос...Fluidified - Enija - L...купить здание серг...Купить здание, тор...Карточка юридиче...Продаю здание Мос...Продажа здания пе...Купить здание Мос...

←→↻https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/203655881/

Фотографии (9)ОписаниеНа картеКонтактное лицо

Здание, 751 м²

16 500 000 ₽

21 971 ₽ за м²

PRO

Капитал-недвижимость

Агентство недвижимости

На рынке с 2007 года

Еще 20 объектов

+7 926 618-70-90

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Наталья Кулакова

1.0 ★★★★★ 1 отзыв

Продажа офисов с арендаторами - Доходность до 18.4% Коммерческие помещения с надежными арендаторами в Москве. Скупальность 8 лет. Договоры аренды 3-7 лет. Доход с первого месяца. Помещения застрахованы. Тел.: (495) 182-85-96

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	16 500 000 ₽
Ставка	21 971 ₽ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Пожаловаться

Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиски и писать сообщения

Войти

Возможное назначение

Отдельно стоящее здание

https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/203655881/

Здание, 751 м²

16 500 000 ₽

21 971 ₽ за м²

PRO

Капитал-недвижимость

Агентство недвижимости

На рынке с 2007 года

Еще 20 объектов

+7 926 618-70-90

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Наталья Кулакова

1.0 ★★★★★ 1 отзыв

Продажа офисов с арендаторами - Доходность до 18.4% Коммерческие помещения с надежными арендаторами в Москве. Скупальность 8 лет. Договоры аренды 3-7 лет. Доход с первого месяца. Помещения застрахованы. Тел.: (495) 182-85-96

Уточнить условия

Пожаловаться

О здании

Год постройки	2006	Возможное назначение	Отдельно стоящее здание
Состояние	Типовой ремонт	Категория здания	Действующее
Мебель	Нет	Общая площадь	751 м²
Площадь участка	0,05 га	Статус участка	В собственности
Вход	Отдельный с улицы		

Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиски и писать сообщения

Войти

Засильевское с/пос, Васильевское село в Посад - Череповец шоссе, 66 км от МКАД

10:22 02.04.2019

Продаю здание Мос... Fluidified - Enja - L... купить здание сери... Купить здание, тор... Карточка юридиче... Продаю здание Мос... Продажа здания пе... Купить здание Мос...

https://shchyolkovo.cian.ru/sale/commercial/159204443/

Фотографии (8) Описание На карте Контактное лицо

Здание, 1 200 м²

Показать телефон

Условия сделки

Цена	27 500 000 Р
Ставка	22 917 Р за м²
Налог	НДС включен: 4 583 333 Р
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Пожаловаться

О здании

Высота потолков	4 м	Возможное назначение	Свободное
Состояние	Типовой ремонт	Категория здания	Действующее
Мебель	Нет	Общая площадь	1 200 м²
Площадь участка	0,5 га	Статус участка	В собственности
		Лифты	1

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

Войти

27 500 000 Р

22 917 Р за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

ID 12890428

+7 903 124-55-60

+7 903 119-18-18

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

«Башня Федерация»
В продаже идеальные торговые помещения под арендный бизнес, от 63 м². Доходность до 14%
Тел.: (495) 191-13-21

БЦ по цене строительства
Продажа бизнес-центра класса «А».
Собственный участок 0,4 га. Подземный паркинг: 698 или руб.
Тел.: (495) 151-16-18

Парковка Наземная

https://pushkino.cian.ru/sale/commercial/201400664/

Недвижимость в Пушкино > Коммерческая > Продажа зданий в Пушкино > Ярославское шоссе > метро ВДНХ

вчера, 19:21 200 просмотров, 0 за сегодня

Здание, 2 252 м²

Московская область, Пушкино, Чистые Пруды микрорайон На карте

ВДНХ - 30 мин. на транспорте

Ярославское шоссе, 21 км от МКАД

В избранное

Пожаловаться

Ипотека от 405 831 Р/мес

Оставить заявку

ТОН

42 788 000 Р

19 000 Р за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO

ТСН НЕДВИЖИМОСТЬ

Агентство недвижимости

На рынке с 2011 года

Еще 165 объектов

+7 925 101-50-00

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ЖК City Park

Коммерческая недвижимость в ЖК премиум-класса рядом с м. Выхованная. Застройщик «МонАрх-УКС»

Тел.: (495) 432-10-97

Проектная декларация на сайте застройщика «МонАрх-УКС»

Фотографии (18)
Описание
На карте
Контактное лицо

канализацией. На границе участка находится точка подключения к централизованной магистрали газа. Цена объекта составляет 49,7 млн. рублей или 22 тыс. за кв. метр. Цена включает стоимость земельного участка! Прямой договор с собственником, без каких либо дополнительных комиссий.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	42 788 000 Р
Ставка	19 000 Р за м²
НДС включен:	7 131 333 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)
[Пожаловаться](#)

Об объекте

Высота потолков
3 м

Общая площадь
2 252 м²

42 788 000 Р

19 000 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

TCH НЕДВИЖИМОСТЬ
Агентство недвижимости
На рынке с 2011 года
[Еще 165 объектов](#)

+7 925 101-50-00

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

ЖК City Park
Коммерческая недвижимость в ЖК премиум-класса рядом с м. Выставочная.
Застройщик «МонАрх-УКС»
Тел.: (495) 432-10-97

Проектная декларация на сайте застройщика «МонАрх-УКС»

Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиски и писать сообщения

[Войти](#)

фреймворк

RU

10:23

02.04.2019

10:23

02.04.2019

Объекты-аналоги, использовавшиеся при расчете рыночной стоимости в доходном подходе.

Объекты аналоги для:

- Нежилое здание: складской корпус "Финский модуль", общая площадь 8904,6 кв.м., инв №12845, лит. Б
- Здание склада: "Кисловодский модуль", общая площадь 2552,3 кв.м.

Скриншоты веб-страниц с сайта Циан, демонстрирующие объявления о сдаче в аренду складских помещений.

Верхний скриншот: Страница объявления о сдаче в аренду склада. В центре — фотография внутреннего пространства склада. Справа — информация о цене: 330 000 ₽/мес. (3 600 ₽ за м² в год). Агентство недвижимости: PENNY LANE REALTY. Контактный номер: +7 915 401-47-96. Характеристики: Площадь 1 100 м², Этаж 1 из 1, Выс. потолков 4,5 м, Помещение Свободно. Текст объявления: Сдается в аренду склад 1 100 кв.м по Ярославское шоссе, в 50 км от МКАД. Площадь не делится. Высота потолков от 4,5 м. Полы - антипыль. Доступные ворота в блоке: 2 шт на нулевом уровне. Блок находится на 1 эт. Нагрузка на пол 6.00 т/м2. Отопливаемый, естественная вентиляция, ливневка-септик, 300 кВт, объект под охраной. Без комиссии. ID 3096-1.

Нижний скриншот: Страница объявления о сдаче в аренду склада. В центре — фотография внутреннего пространства склада. Справа — информация о цене: 330 000 ₽/мес. (3 600 ₽ за м² в год). Агентство недвижимости: PENNY LANE REALTY. Контактный номер: +7 915 401-47-96. Характеристики: Склад (С), 1 100 м². Адрес: Московская область, Сергиево-Посадский район, Хотьково, Полевая ул. 4. На карте: Ярославское шоссе, 50 км от МКАД. Текст объявления: Следить за изменением цены. Включены эксплуатационные расходы, коммунальные платежи, УСН; без комиссии. Продажа офисов с арендаторами - Доходность до 18,4%.

Публичная кадастровая карта

Снять склад - 42 объявления

Снять склад Полевая ул. 4, Мос...

Сдаю склад Фабричная ул. 4А

Аренда склада Окружной про...

+

https://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/190469016/

Недвижимость в Сергиевом Посаде > Коммерческая > Аренда складов в Сергиевом Посаде > Ярославское шоссе > Фабричная улица

вчера, 12:57 91 просмотр, 0 за сегодня

Платное

Склад (В), 1 750 м²

Московская область, Сергиев Посад, Фабричная ул. 4А На карте

Ярославское шоссе, 50 км от МКАД

В избранное

Пожаловаться

19 фото

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

Войти

510 417 ₽/мес.

3 500 ₽ за м² в год

Следить за изменением цены

Включены эксплуатационные расходы, УСН, без комиссии

PRO

PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость

Агентство недвижимости

На рынке с 1993 года

Еще 431 объект

+7 915 401-47-96

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Продажа офисов с арендаторами - Доходность до 18,4%
Коммерческие помещения с надежными арендаторами в Москве. Скупленность 8 лет. Договоры аренды 3-7 лет. Доход с первого месяца. Помещения застрахованы.
Тел.: (495) 182-85-96

Площадь

Этаж

Выс. потолков

Помещение

1 750 м²

1 из 1

8 м

Свободно

Аренда помещения под склад 1 750 кв.м по Ярославское шоссе, Сергиев Посад в 50 км от МКАД.

Площадь не делится. Высота потолков от 8 м. Полы - антипыль. Доступные ворота в блоке: 7 шт на нулевом уровне.

Блок находится на 1 эт. Нагрузка на пол 6,00 т/м2.

Отапливаемый, естественная вентиляция, ливневка-септик, 600 кВт, объект под охраной.

Без комиссии. ID 2679-1.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

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

Войти

Условия сделки

Публичная кадастровая карта

Снять склад - 42 объявления

Снять склад Полевая ул. 4, Мо...

Сдаю склад Фабричная ул. 4А

Аренда склада Окружной про...

+

← → ↻ https://fryazino.cian.ru/rent/commercial/199547933/ ☆ ⓘ ⌵ ⌶

Склад (В), 1 000 м²

Московская область, Фрязино, Окружной проезд, 65 На карте

Щелковское шоссе, 23 км от МКАД

В избранное

Покалдовать

9 фото

9 фото

Площадь

Этаж

Выс. потолков

Помещение

1 000 м²

1 из 1

5,2 м

Свободно

Аренда помещения под склад 1 000 кв.м по Щелковское шоссе, Фрязино в 23 км от МКАД.

Площадь не делится. Высота потолков от 5,2 м. Полы - стяжка. Доступные ворота в блоке: 2 шт на нулевом уровне. Свободные к аренде офисы в блоке: 250 кв.м.

Блок находится на 1 эт. Нагрузка на пол 5.00 т/м2.

Отапливаемый, приточно-вытяжная вентиляция, канализация, 1 000 кВт, объект под охраной.

Без комиссии. ID 2309-1.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

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

Войти

Тип аренды

Срок аренды

Прямая Аренда

Длительный

300 000 ₽/мес.

3 600 ₽ за м² в год

Следить за изменением цены

Включены эксплуатационные расходы, УСН, без комиссии

PRO

PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость

Агентство недвижимости

На рынке с 1993 года

Еще 431 объект

+7 915 401-47-96

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Продажа офисов с арендаторами - Доходность до 18,4% Коммерческие помещения с надежными арендаторами в Москве. Окупаемость 8 лет. Договоры аренды 3-7 лет. Доход с первого месяца. Помещения застрахованы. Тел.: (495) 182-85-96

14:21 01.04.2019

Объекты-аналоги для:
Нежилое здание: административное здание, общая площадь, 1158,2 кв.м., инв №12845, лит. 1Б,1Б

Продать здание X Fluidified - En X Продать здание X Продажа здания X Купить здание X Купить здание X Карточка юри X Снять здание X Сдать офис X Сдается здание X

← → ↻ https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/203584269/

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы риэлтору Вход и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК + Добавить объявление

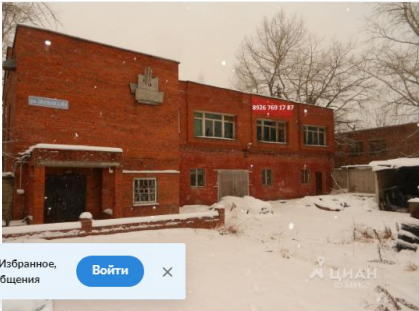
Недвижимость в Электростали > Коммерческая > Аренда зданий в Электростали > Горьковское шоссе > Лесная улица

31 мар, 15:36 2 просмотра, 0 за сегодня

Здание (В), 643 м²
Московская область, Электросталь, Лесная ул. 8А На карте
Горьковское шоссе, 45 км от МКАД

В избранное Пожелать

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



182 000 ₽/мес.
3 397 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС, без комиссии

PRO
МИЗЛЬ
Агентство недвижимости
Еще 3143 объекта
+7 980 750-17-20
SMS доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

МИЗЛЬ офис в Электростали
Нет отзывов

Коммерческая недвижимость от А101
Помещения для бизнеса и торговли на первых этажах в заселенных ЖК!
Тел.: (495) 480-78-67

7 фото

Площадь: **643 м²** Этажность: **2 этажа** Класс: **В**

Арт. 10339008 Предлагаем в аренду помещения под разный вид бизнеса, первый этаж 260м2 свободной планировки, 260 м2 оборудовано под сауну, второй этаж офисные помещения. Местоположение недалеко от жилых домов и остановок общественного транспорта, удобные подъездные пути, огороженная территория. Звоните

Дополнительная информация

Узнайте больше

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

ывления.

RU 11:05 02.04.2019

Продаю здан... Fluidified - Е... Продаю здан... Продажа здан... Купить здан... Купить здан... Карточка юр... Снять здание... Сдать офис н... Сдается здан... +

← → ↻ https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/203584269/

Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо

Здание, 643 м²

Арт. 10339008 Предлагаем в аренду помещения под разный вид бизнеса, первый этаж 260м2 свободной планировки, 260 м2 оборудовано под сауну, второй этаж офисные помещения. Местоположение недалеко от жилых домов и остановок общественного транспорта, удобные подъездные пути, огороженная территория. Звоните

Дополнительная информация

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	182 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	3 397 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 30 333 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	182 000 Р	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-

Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять поиски и писать сообщения

Войти

PRO
МИЭЛЬ
Агентство недвижимости
Еще 3143 объекта

+7 980 750-17-20

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

МИЭЛЬ офис в Электростали
Нет отзывов

Коммерческая недвижимость от А101
Помещения для бизнеса и торговли на первых этажах в заселенных ЖК!
Тел.: (495) 480-78-67

Продаю здан... Fluidified - Е... Продаю здан... Продажа здан... Купить здан... Купить здан... Карточка юр... Снять здание... Сдать офис н... Сдается здан... +

← → ↻ https://www.cian.ru/rent/commercial/199564011/

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы риэлтору

Вход и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК

Добавить объявление

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Московской области > Щелково городской округ > пос. Литвиново

6 мар, 14:45 64 просмотра, 0 за сегодня

Платное

Офис, от 10 до 550,3 м²

Московская область, Щелково городской округ, Литвиново поселок 5к1 На карте

В избранное

Пожаловаться

от 3 000 до 165 090 Р/мес.

3 600 Р за м² в год

Следить за изменением цены

УСН, без комиссии

PRO
Сергей Шамин
Еще 8 объектов

+7 967 036-21-72

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Коммерческая недвижимость от А101
Помещения для бизнеса и торговли на первых этажах в заселенных ЖК!
Тел.: (495) 480-78-67

Продаю здани...

Fluidified - E...

Продаю здани...

Продажа здани...

Купить здани...

Купить здани...

Карточка юри...

Снять здание...

Сдаю офис н...

Сдается здани...

← → ↻ https://www.cian.ru/rent/commercial/199564011/ ☆

10 фото

Площадь

Этаж

Помещение

от 10 до 550,3 м²

2 из 2

Свободно

В аренду от собственника предлагаются свободные офисные помещения от 10 до 400 кв.м. в административном здании общей площадью 550,3 кв.м. Земельный участок и здание в собственности юрлица. Коммуникации: водоснабжение, канализация, электро- и теплоснабжение. Высота потолков 2,7 3,2 м. Хорошая пешая и транспортная доступность. Рядом со зданием имеется парковка. Развитая инфраструктура. Арендная ставка от 5 тыс.руб. за кабинет в месяц.

Дополнительная информация

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

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

Войти

Тип аренды

Срок аренды

Прямая Аренда

Длительный

от 3 000

до 165 090 Р/мес.

3 600 Р за м² в год

PRO

Сергей Шамин

Еще 8 объектов

+7 967 036-21-72

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Коммерческая недвижимость от А101
Помещения для бизнеса и торговли на первых этажах в заселенных ЖК!
Тел.: (495) 480-78-67

Продаю здани...

Fluidified - E...

Продаю здани...

Продажа здани...

Купить здани...

Купить здани...

Карточка юри...

Снять здание...

Сдаю офис н...

Сдается здани...

← → ↻ https://www.cian.ru/rent/commercial/199564011/ ☆

Фотографии (10)

Описание

На карте

Контактное лицо

Офис, от 10 до 550,3 м²

инфраструктура. Арендная ставка от 5 тыс.руб. за кабинет в месяц.

Дополнительная информация

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	от 3 000 до 165 090 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	3 600 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия

Пожаловаться

от 3 000

до 165 090 Р/мес.

3 600 Р за м² в год

Следить за изменением цены

УСН, без комиссии

PRO

Сергей Шамин

Еще 8 объектов

+7 967 036-21-72

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Коммерческая недвижимость от А101
Помещения для бизнеса и торговли на первых этажах в заселенных ЖК!
Тел.: (495) 480-78-67

Продать здание

Fluidified - En

Продать здание

Продажа зд

Купить здание

Купить здание

Карточка юр

Снять здание

Сдать офис

Сдается зд

https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/164592835/

Здание, 920 м²

Эксплуатационные расходы

Предоплата

Уточнить условия

Пожаловаться

О здании

Возможное назначение	Административное здание	Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее	Общая площадь	920 м²
Управляющая компания	ОАО "Спецназначмеханизация"	Статус участка	В собственности

Центральное отопление

Гидрантная система пожаротушения

Московская область, Электросталь, Рабочая ул., 31Г

Горьковское шоссе, 46 км от МКАД

Новосивинское шоссе, 50 км от МКАД

На карте

Панорама

Похлопайте рядом

257 600 Р/мес.

3 360 Р за м² в год

PRO

Галина Матюш

Еще 24 объекта

Показать телефон

Написать сообщение



Коммерческая недвижимость от А101
Помещения для бизнеса и торговли на первых этажах в заселенном ЖК!
Тел.: (495) 480-78-67



Продажа офисов с арендаторами - Доходность до 18.4%
Коммерческие помещения с надежными арендаторами в Москве. Скупальность 8 лет. Договоры аренды 3-7 лет. Доход с первого месяца. Помещения застрахованы
Тел.: (495) 182-85-96

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

Войти

11:06 02.04.2019

RU