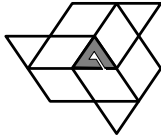


ОТЧЕТ №О-1429
ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ,
РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ:
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, г.БАЛАШИХА,
КОСИНСКОЕ ШОССЕ. вл.3
ДАТА ОЦЕНКИ: 10 АВГУСТА 2018 г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 22 АВГУСТА 2018 г.

2018

г. Москва, ул. Образцова, д.7
тел. +7 (495) 795 03 83, 631 22 55





ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

к Отчету №О-1429 от 22 августа 2018 года «Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе. вл.3»

В соответствии с Договором на проведение оценки №О-1429 от 24 июля 2018 года, заключенным между ООО «Атлас-Логистик» (далее Заказчик) и ЗАО Аудиторская компания «ХОЛД-ИНВЕСТ-АУДИТ» (далее Исполнитель), Оценщик Исполнителя провел оценку рыночной стоимости объектов оценки.

Настоящее Исполнительное резюме содержит основную информацию о результатах проведенной оценки, представленной в Отчете об оценке №О-1429 от 22 августа 2018 года.

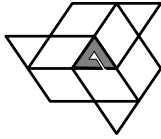
Таблица 1 Объекты оценки

№	Наименование объекта оценки
1	Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:131131 общей площадью 70772 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Балашихинский район, вблизи д.Павлино.
2	Нежилое здание (АБК) с кадастровым номером 50:15:0090302:285 общей площадью 1198,9 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе. вл.3, стр.1
3	Нежилое здание (склад №1) с кадастровым номером 50:15:0090302:365 общей площадью 864,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.2
4	Нежилое здание (склад №2) с кадастровым номером 50:15:0090302:357 общей площадью 993,7 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.3
5	Нежилое здание (склад №3) с кадастровым номером 50:15:0090302:358 общей площадью 1152,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха. Косинское шоссе, вл.3. стр.4
6	Нежилое здание (склад №4) с кадастровым номером 50:15:0090302:403 общей площадью 8079,6 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха. Косинское шоссе, вл.3. стр.5
7	Нежилое здание (склад №5) с кадастровым номером 50:15:0090302:404 общей площадью 6192,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе. вл.3, стр.6
8	Нежилое здание (склад №4, 1.2 этап строительства) с кадастровым номером 50:15:0090302:406 общей площадью 21588,2 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.7
9	Асфальтобетонная площадка общей площадью 6090 кв.м

Таблица 2 Основные параметры для проведения оценки

Вид стоимости	Рыночная стоимость
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки
Назначение оценки	Настоящий Отчет может быть использован как документ, определяющий рыночную стоимость объектов оценки для реализации на открытом рынке (на торгах) в ходе процедуры банкротства собственника.
Дата оценки	10 августа 2018 года





В результате определения рыночной стоимости, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений по состоянию на дату оценки 10 августа 2018 года, итоговая рыночная стоимость объектов оценки с учетом НДС (земельный участок НДС не облагается) и с учетом округления составила:

854 454 341 (Восемьсот пятьдесят четыре миллиона четыреста пятьдесят четыре тысячи триста сорок один) руб.

в том числе:

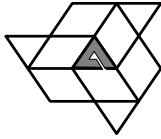
№	Наименование объекта	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:131131 общей площадью 70772 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Балашихинский район, вблизи д.Павлино.	106 322 977
2	Нежилое здание (АБК) с кадастровым номером 50:15:0090302:285 общей площадью 1198,9 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе. вл.3, стр.1	40 080 472
3	Нежилое здание (склад №1) с кадастровым номером 50:15:0090302:365 общей площадью 864,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.2	17 795 791
4	Нежилое здание (склад №2) с кадастровым номером 50:15:0090302:357 общей площадью 993,7 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.3	20 269 322
5	Нежилое здание (склад №3) с кадастровым номером 50:15:0090302:358 общей площадью 1152,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха. Косинское шоссе, вл.3. стр.4	23 259 664
6	Нежилое здание (склад №4) с кадастровым номером 50:15:0090302:403 общей площадью 8079,6 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха. Косинское шоссе, вл.3. стр.5	143 461 886
7	Нежилое здание (склад №5) с кадастровым номером 50:15:0090302:404 общей площадью 6192,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе. вл.3, стр.6	111 817 780
8	Нежилое здание (склад №4, 1.2 этап строительства) с кадастровым номером 50:15:0090302:406 общей площадью 21588,2 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.7	360 815 939
9	Асфальтобетонная площадка площадью 6090 кв.м	30 630 510

В результате определения рыночной стоимости, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений по состоянию на дату оценки 10 августа 2018 года, итоговая рыночная стоимость объектов оценки без учета НДС (земельный участок НДС не облагается) и с учетом округления составила:

740 332 608 (Семьсот сорок миллионов триста тридцать две тысячи шестьсот восемь) руб.

в том числе:





№	Наименование объекта	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:131131 общей площадью 70772 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Балашихинский район, вблизи д.Павлино.	106 322 977
2	Нежилое здание (АБК) с кадастровым номером 50:15:0090302:285 общей площадью 1198,9 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе. вл.3, стр.1	33 966 502
3	Нежилое здание (склад №1) с кадастровым номером 50:15:0090302:365 общей площадью 864,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.2	15 081 179
4	Нежилое здание (склад №2) с кадастровым номером 50:15:0090302:357 общей площадью 993,7 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.3	17 177 392
5	Нежилое здание (склад №3) с кадастровым номером 50:15:0090302:358 общей площадью 1152,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха. Косинское шоссе, вл.3. стр.4	19 711 580
6	Нежилое здание (склад №4) с кадастровым номером 50:15:0090302:403 общей площадью 8079,6 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха. Косинское шоссе, вл.3. стр.5	121 577 869
7	Нежилое здание (склад №5) с кадастровым номером 50:15:0090302:404 общей площадью 6192,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе. вл.3, стр.6	94 760 831
8	Нежилое здание (склад №4, 1.2 этап строительства) с кадастровым номером 50:15:0090302:406 общей площадью 21588,2 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.7	305 776 219
9	Асфальтобетонная площадка площадью 6090 кв.м	25 958 059

С уважением,

Генеральный директор

ЗАО Аудиторская компания «ХОЛД-ИНВЕСТ-АУДИТ» _____ /Дроздов И.Н./



СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ	10
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	13
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ	16
4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	18
4.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	18
4.2 Заявление о соответствии оценщика и Исполнителя	19
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	20
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	21
6.1 Перечень использованных при проведении оценки документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объектов оценки	21
6.2 Информация о балансовой и кадастровой стоимости, имущественных правах, обременениях и качественно-количественных характеристиках объектов оценки	22
6.3 Информация о местоположении объектов оценки	30
6.4 Информация о физическом износе и устареваниях объектов оценки	32
6.5 Классификация объектов оценки.....	32
7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	37
7.1 Определение вида стоимости, рассчитываемого для объекта оценки.....	37
7.2 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	37
7.3 Применяемые в отчете общие понятия и определения	38
8. АНАЛИЗ РЫНКА	41
8.1 Характеристика района расположения объектов оценки	41
8.2 Характеристика политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки	46
8.3 Определение сегмента рынка объектов оценки.....	51
8.4 Анализ сегмента рынка объектов оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость	52



8.4.1	Обзор рынка складской и офисной недвижимости Московской области	52
8.4.2	Обзор рынка промышленных земельных участков Московской области.....	55
8.4.3	Анализ фактических данных о ценах предложений к продаже единых объектов недвижимости (ОКС + ЗУ), а также незастроенных земельных участков, сопоставимых с объектами оценки по основным ценообразующим факторам	61
8.4.4	Анализ основных ценообразующих факторов (элементов сравнения) для производственно-складской и офисной недвижимости (ОКС).....	64
8.4.5	Анализ основных ценообразующих факторов (элементов сравнения) для земельных участков	68
8.4.6	Выводы по анализу рынка объектов оценки	72
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....		73
10. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.....		74
10.1	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	74
10.2	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	77
10.3	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	78
10.4	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	79
10.5	МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	80
10.6	ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (ОКС)	82
10.7	ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ЗУ).....	84
11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО СООРУЖЕНИЯ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ		86
11.1	МЕТОДИКА РАСЧЕТА	86
11.2	РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТА	86
11.3	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОБЩЕГО НАКОПЛЕННОГО УСТАРЕВАНИЯ	88
11.4	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ	89
12. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА		93
12.1	МЕТОДИКА РАСЧЕТА	93
12.2	ВЫБОР ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ.....	94
12.3	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	95



12.3.1	Подбор объектов-аналогов	95
12.3.2	Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов	95
12.3.3	Расчёт стоимости.....	99
12.4	РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (ОКС) В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 105	
12.4.1	Подбор объектов-аналогов	105
12.4.2	Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов	105
12.4.3	Расчёт удельной стоимости квадратного метра единых объектов недвижимости, в состав которого входят объекты оценки	111
12.4.4	Расчет стоимости объектов оценки (ОКС)	137
13.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	141
13.1	МЕТОДИКА РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ – НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ (ОКС), В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	141
13.2	УСТАНОВЛЕНИЕ ПЕРИОДА ПРОГНОЗИРОВАНИЯ (ДЛИТЕЛЬНОСТЬ ПЕРИОДА ПРОГНОЗИРОВАНИЯ).....	142
13.3	ИССЛЕДОВАНИЕ СПОСОБНОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (ОКС) ПРИНОСИТЬ ПОТОК ДОХОДОВ В ТЕЧЕНИЕ ПЕРИОДА ПРОГНОЗИРОВАНИЯ.....	142
13.4	УСТАНОВЛЕНИЕ АРЕНДОПРИГОДНОЙ ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (ОКС).....	142
13.5	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА РЫНОЧНОЙ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ДЛЯ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (ОКС)	143
13.5.1	Подбор объектов-аналогов	143
13.5.2	Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов	143
13.5.3	Расчет рыночной величины арендной ставки.....	145
13.6	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ДЛЯ РАСЧЕТА ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА ОТ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	153
13.7	РАСЧЕТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДЛЯ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	156
13.8	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЕДИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	166
13.9	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (ОКС)	168
14.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	171
14.1	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ СОГЛАСОВАННОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ (ОКС).....	171



14.2	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ СОГЛАСОВАННОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И СООРУЖЕНИЯ.....	172
15.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	175
16.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ.....	178
17.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	190
17.1	ФОТОГРАФИИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ (АДМИНИСТРАТИВНО-ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ) ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.БАЛАШИХА, КОСИНСКОЕ ШОССЕ. ВЛ.3, СТР.1.....	190
17.2	ФОТОГРАФИИ НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ (СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ) ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.БАЛАШИХА, КОСИНСКОЕ ШОССЕ. ВЛ.3, СТР.2-5, СТР.7.....	192
17.3	ФОТОГРАФИИ НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ (СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ) ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.БАЛАШИХА, КОСИНСКОЕ ШОССЕ. ВЛ.3, СТР.6.....	194
17.4	ФОТОГРАФИИ АСФАЛЬТОБЕТОННОЙ ПЛОЩАДКИ ПЛОЩАДЬЮ 6090 КВ.М ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.БАЛАШИХА, КОСИНСКОЕ ШОССЕ. ВЛ.3.....	196
17.5	ФОТОГРАФИИ ТЕРРИТОРИИ ЗА СТРОЕНИЯМИ ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.БАЛАШИХА, КОСИНСКОЕ ШОССЕ. ВЛ.3.....	197
18.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ И ПЕЧАТНЫХ ИЗДАНИЙ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ	198
18.1	ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	198
18.2	ДАННЫЕ О ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	201
18.3	ДАННЫЕ О ФАКТИЧЕСКИХ ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЯ К ПРОДАЖЕ ЕДИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ЕДИНОГО ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	207
18.4	ДАННЫЕ О ПРЕДЛОЖЕНИЯХ АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ АДМИНИСТРАТИВНО-ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (ОКС), ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТАВКИ АРЕНДЫ ДЛЯ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (ОКС) В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	213



18.5 ДАННЫЕ О ПРЕДЛОЖЕНИЯХ АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (ОКС), ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТАВКИ АРЕНДЫ ДЛЯ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (ОКС) В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА 217

18.6 ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СРОКА СЛУЖБЫ (ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЖИЗНИ) ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (ОКС) 223

19. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ 228



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ

Таблица 1-1 Объекты оценки

№	Наименование объекта оценки
1	Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:131131 общей площадью 70772 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Балашихинский район, вблизи д.Павлино.
2	Нежилое здание (АБК) с кадастровым номером 50:15:0090302:285 общей площадью 1198,9 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе. вл.3, стр.1
3	Нежилое здание (склад №1) с кадастровым номером 50:15:0090302:365 общей площадью 864,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.2
4	Нежилое здание (склад №2) с кадастровым номером 50:15:0090302:357 общей площадью 993,7 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.3
5	Нежилое здание (склад №3) с кадастровым номером 50:15:0090302:358 общей площадью 1152,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха. Косинское шоссе, вл.3. стр.4
6	Нежилое здание (склад №4) с кадастровым номером 50:15:0090302:403 общей площадью 8079,6 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха. Косинское шоссе, вл.3. стр.5
7	Нежилое здание (склад №5) с кадастровым номером 50:15:0090302:404 общей площадью 6192,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе. вл.3, стр.6
8	Нежилое здание (склад №4, 1.2 этап строительства) с кадастровым номером 50:15:0090302:406 общей площадью 21588,2 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.7
9	Асфальтобетонная площадка общей площадью 6090 кв.м

Источник информации: Договор на проведение оценки №О-1429 от 24 июля 2018 года

Таблица 1-2 Основные факты и выводы по Отчету об оценке

Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки №О-1429 от 24 июля 2018 года
Дата оценки	10 августа 2018 года
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки (состав и характеристика объектов оценки)	Объектами оценки являются застроенный земельный участок из категории земель промышленности (для размещения производственных и административных зданий, строений) и расположенные на нем нежилые здания (ОКС) и сооружение (площадка)
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Наличие ограничений и обременений права	Ограничения (обременения) права: Ипотека в силу закона По согласованию с Заказчиком и исходя из назначения данной оценки объекты оценки оцениваются без учета существующих и возможных ограничений (обременений)
Назначение оценки (предполагаемое использование Отчета об оценке)	Настоящий Отчет может быть использован как документ, определяющий рыночную стоимость объектов оценки для реализации на открытом рынке (на торгах) в ходе процедуры банкротства собственника.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.

Источник информации: Договор на проведение оценки №О-1429 от 24 июля 2018 года



Таблица 1-3 Результаты оценки рыночной стоимости объектов оценки

№	Наименование объекта оценки	Стоимость по затратному подходу с учетом НДС, руб.	Стоимость по сравнительному подходу с учетом НДС, руб.	Стоимость по доходному подходу с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС (земельный участок НДС не облагается), руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:131131 общей площадью 70772 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Балашихинский район, вблизи д.Павлино.	не применялся	106 322 977	не применялся	106 322 977
	<i>показатель веса по соответствующему подходу</i>	<i>0,00</i>	<i>1,00</i>	<i>0,00</i>	<i>1,00</i>
2	Нежилое здание (АБК) с кадастровым номером 50:15:0090302:285 общей площадью 1198,9 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе. вл.3, стр.1	не применялся	42 885 858	36 935 039	40 080 472
3	Нежилое здание (склад №1) с кадастровым номером 50:15:0090302:365 общей площадью 864,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.2	не применялся	21 131 783	14 055 437	17 795 791
4	Нежилое здание (склад №2) с кадастровым номером 50:15:0090302:357 общей площадью 993,7 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.3	не применялся	23 929 596	16 165 379	20 269 322
5	Нежилое здание (склад №3) с кадастровым номером 50:15:0090302:358 общей площадью 1152,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха. Косинское шоссе, вл.3. стр.4	не применялся	27 290 197	18 740 582	23 259 664



№	Наименование объекта оценки	Стоимость по затратному подходу с учетом НДС, руб.	Стоимость по сравнительному подходу с учетом НДС, руб.	Стоимость по доходному подходу с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС (земельный участок НДС не облагается), руб.
6	Нежилое здание (склад №4) с кадастровым номером 50:15:0090302:403 общей площадью 8079,6 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха. Косинское шоссе, вл.3. стр.5	не применялся	154 186 022	131 437 855	143 461 886
7	Нежилое здание (склад №5) с кадастровым номером 50:15:0090302:404 общей площадью 6192,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе. вл.3, стр.6	не применялся	121 706 320	100 730 630	111 817 780
8	Нежилое здание (склад №4, 1.2 этап строительства) с кадастровым номером 50:15:0090302:406 общей площадью 21588,2 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.7	не применялся	369 397 394	351 194 307	360 815 939
	<i>показатель веса по соответствующему подходу</i>	<i>0,16</i>	<i>0,42</i>	<i>0,41</i>	<i>1,00</i>
9	Асфальтобетонная площадка площадью 6090 кв.м	30 630 510	не применялся	не применялся	30 630 510
	<i>показатель веса по соответствующему подходу</i>	<i>1,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>1,00</i>
	Итого (с учетом округления):				854 454 341

Источник информации: расчет Оценщика



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2-1 Объекты оценки

№	Наименование объекта оценки
1	Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:131131 общей площадью 70772 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Балашихинский район, вблизи д.Павлино.
2	Нежилое здание (АБК) с кадастровым номером 50:15:0090302:285 общей площадью 1198,9 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе. вл.3, стр.1
3	Нежилое здание (склад №1) с кадастровым номером 50:15:0090302:365 общей площадью 864,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.2
4	Нежилое здание (склад №2) с кадастровым номером 50:15:0090302:357 общей площадью 993,7 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.3
5	Нежилое здание (склад №3) с кадастровым номером 50:15:0090302:358 общей площадью 1152,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха. Косинское шоссе, вл.3. стр.4
6	Нежилое здание (склад №4) с кадастровым номером 50:15:0090302:403 общей площадью 8079,6 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха. Косинское шоссе, вл.3. стр.5
7	Нежилое здание (склад №5) с кадастровым номером 50:15:0090302:404 общей площадью 6192,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе. вл.3, стр.6
8	Нежилое здание (склад №4, 1.2 этап строительства) с кадастровым номером 50:15:0090302:406 общей площадью 21588,2 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.7
9	Асфальтобетонная площадка общей площадью 6090 кв.м

Источник информации: Договор на проведение оценки №О-1429 от 24 июля 2018 года

Таблица 2-2 Задание на оценку

Основание проведения оценки	Договор на проведение оценки №О-1429 от 24 июля 2018 года
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки (состав и характеристика объектов оценки)	Объектами оценки являются застроенный земельный участок из категории земель промышленности (для размещения производственных и административных зданий, строений) и расположенные на нем нежилые здания (ОКС)
Вид оцениваемых имущественных прав объектов оценки/ ограничения (обременения) права	Право собственности. Ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона. По согласованию с Заказчиком и исходя из назначения данной оценки объекты оценки оцениваются без учета возможных ограничений (обременений).
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки
Назначение оценки (предполагаемое использование Отчета об оценке)	Настоящий Отчет может быть использован как документ, определяющий рыночную стоимость объектов оценки для реализации на открытом рынке (на торгах) в ходе процедуры банкротства собственника.
Ограничения по использованию Отчета об оценке	Любое иное использование Отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.
Дата оценки	10 августа 2018 года
Дата осмотра	05 июля 2018 года



Дата составления Отчета	22 августа 2018 года
Допущения, являющиеся неотъемлемой частью Отчета, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none">• Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объектов оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.• В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объектов оценки Оценщик исходит из условия достоверности, предоставленной Заказчиком информации и документов, характеризующих количественные и качественные характеристики объектов оценки и элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки. Информация и документы, предоставленные Заказчиком, должны быть представлены в Приложении Отчета.• В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объекты оценки и соответствующих правовых документов.• Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объектов оценки.• При сборе информации об оцениваемых объектах недвижимости Оценщик проводит осмотр объектов оценки в период, возможно близкий к дате оценки.• Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных как в этом разделе, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости.• В соответствии с заданием на оценку результат оценки (рыночную стоимость объектов оценки на дату оценки) Оценщик приводит единой величиной без суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.• В соответствии со ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.• Все расчеты производятся с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах,



	рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.
Применяемые стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none">• Федеральный закон от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№135-ФЗ);• Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №297 от 20.05.2015г. (ФСО №1);• Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №298 от 20.05.2015г. (ФСО №2);• Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №299 от 20.05.2015г. (ФСО №3);• Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611 (ФСО №7).• Свод стандартов и правил Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015), утвержденный решением Совета РОО от 23 декабря 2015г., протокол №07-р.

Источник: Договор на проведение оценки №О-1429 от 24 июля 2018 года



3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3-1 Сведения об оценщике и исполнителе

Заказчик	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Атлас-Логистик» Местонахождение: 115516, г.Москва, ул. Промышленная, д.11, стр.3, офис 419Б ОГРН 1137746153930 Дата присвоения ОГРН: 22.02.2013г. ИНН 7721786094 КПП 772401001</p>
Оценщик	<p>Крутская Ольга Викторовна Паспорт серия 45 05 №851432, выдан 05.05.2003 г. ОВД района Лианозово г. Москвы. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №000436-1 от 26 октября 2017 года «Оценка недвижимости», сроком действия до 26 октября 2020 года. Оценщик является действующим членом ООО «Российское общество оценщиков», 24 июня 2010 года включен в реестр членов ООО «Российское общество оценщиков» (место нахождения ООО «Российское общество оценщиков»: 107078, г.Москва, 1-й Басманный пер., д.2а, стр.1), регистрационный №006681. Оценщик является сертифицированным РОО оценщиком недвижимости (сертификат рег.№ 0350 от 02.03.2016г., предшествующий сертификат рег.№0171 от 22.12.2010г.). Профессиональная (гражданская) ответственность Оценщика застрахована страховой компанией ООО «Абсолют Страхование» на сумму 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, Полис № 022-073-001197/17 от «09» августа 2017 года, сроком действия с «09» сентября 2017 года по «08» сентября 2018 года. Диплом ИВС 0043202 выдан 18 июня 2003 года Государственным университетом по землеустройству по специальности «Городской кадастр». Диплом ПП №499144 выдан 10 декабря 2003 года Государственным университетом по землеустройству, удостоверяет право на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка предприятий (бизнеса)». Стаж работы в оценочной деятельности с 09.09.2002г. У Оценщика заключен трудовой договор с Закрытое акционерное общество Аудиторская компания «ХОЛД-ИНВЕСТ-АУДИТ». Номер контактного телефона: 8(495)795-03-83; почтовый адрес: 127055, г.Москва, ул.Образцова, д.7; адрес электронной почты: krutskaya@hi-audit.ru</p>
Исполнитель	<p>Закрытое акционерное общество Аудиторская компания «ХОЛД-ИНВЕСТ-АУДИТ» Юридический адрес: 101000, г.Москва, ул.Маросейка, д.6/8. Место нахождения: 127055, г.Москва, ул.Образцова, д.7 ОГРН 1027739150328 дата присвоения: ОГРН 04.09.2002г. ИНН 7709034316 КПП 770901001 Профессиональная ответственность Исполнителя застрахована страховой компанией ООО «Абсолют Страхование» на сумму 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, Полис № 022-151-000013/16 от «26» июля 2016 года, сроком действия с «01» августа 2016 года по «31» июля 2019 года</p>



Отчет №О-1429 от 22 августа 2018 г. «Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе. вл.3».

Дата оценки: 10 августа 2018 г.

Привлекаемые к подготовке Отчета об оценке организации и специалисты	Не привлекались
Независимость оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор (ст.16 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности»)	Подтверждается в п. 4.2. настоящего Отчёта

Источник: Договор на проведение оценки №О-1429 от 24 июля 2018 года



4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

4.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Следующие основные ограничения и пределы применения результатов оценки являются неотъемлемой частью настоящего Отчета:

- Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объектов оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.
- В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объектов оценки Оценщик исходит из условия достоверности, предоставленной Заказчиком информации и документов, характеризующих количественные и качественные характеристики объектов оценки и элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки. Информация и документы, предоставленные Заказчиком, должны быть представлены в Приложении Отчета.
- В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объекты оценки и соответствующих правовых документов.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объектов оценки.
- При сборе информации об оцениваемых объектах недвижимости Оценщик проводит осмотр объектов оценки в период, возможно близкий к дате оценки.
- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных как в этом разделе, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости.
- В соответствии с заданием на оценку результат оценки (рыночную стоимость объектов оценки на дату оценки) Оценщик приводит единой величиной без суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.
- В соответствии со ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.



- Все расчеты производятся с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.

4.2 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя

Оценщик и Исполнитель, выполнявшие данную работу, подтверждают, что:

- Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнениями и выводами
- Оценщик и Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор) не являются учредителем, собственником, акционером, кредитором, должником, страховщиком, должностным лицом или работником Заказчика оценки, не состоят с Заказчиком оценки в близком родстве или свойстве.
- Оценщик и Исполнитель не имеют имущественный интерес в объекте оценки, вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне договора на проведение оценки. Размер оплаты и/или денежного вознаграждения Оценщику и Исполнителю не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Оценщик

_____/Крутская О.В./

Генеральный директор

ЗАО Аудиторская компания «ХОЛД-ИНВЕСТ-АУДИТ» _____/Дроздов. И.Н./

22 августа 2018г.



5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценщик является Субъектом, действующим на территории Российской Федерации. В силу этого обстоятельства Оценщик обязан использовать стандарты в области оценочной деятельности, обязательные к применению на территории РФ.

Также Исполнитель аккредитован, а Оценщик является членом Саморегулируемой организации оценщиков - Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». В силу этого обстоятельства Оценщик обязан использовать стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

Настоящий Отчет составлен в полном соответствии со следующими стандартами и законодательными актами:

1) Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ:

- Федеральный закон от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее №135-ФЗ);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №297 от 20.05.2015г. (далее ФСО №1);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №298 от 20.05.2015г. (далее ФСО №2);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №299 от 20.05.2015г. (далее ФСО №3);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611 (далее ФСО №7).

2) Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО:

- Свод стандартов и правил Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015), утвержденные решением Совета РОО от 23 декабря 2015 года., протокол №07-р.



6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1 Перечень использованных при проведении оценки документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объектов оценки

Оценщиком не проводилась техническая экспертиза объектов оценки, юридическая экспертиза имущественных прав и соответствующих правовых документов. Описание основных характеристик составлено на основании обобщения данных визуального осмотра, проведенного Оценщиком 05 июля 2018 года.

Фотографии представлены в Приложении настоящего Отчета «Фотографии объектов оценки»), и документов, предоставленных Заказчиком (приведены в Приложении Тома 2 настоящего Отчета «Копии документов, предоставленных Заказчиком»), в соответствии с перечнем, представленным далее.

Таблица 6-1 Перечень документов, предоставленных Заказчиком

№	Наименование документа
I	Документы на нежилые здания (ОКС) и сооружение
1	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АК 383247 от 06.02.2015г.
2	Свидетельство о государственной регистрации права 50-БА 083603 от 15.04.2015г.
3	Свидетельство о государственной регистрации права 50-БА 0223189 от 14.04.2015г.
4	Свидетельство о государственной регистрации права 50-БА 074017 от 14.04.2015г.
5	Свидетельство о государственной регистрации права 50-БА 641865 от 07.10.2015г.
6	Свидетельство о государственной регистрации права 50-БА 581812 от 13.10.2015г.
7	Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББ №971305 от 10.12.2015г.
8	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АК 383247 от 06.02.2015г.
9	Свидетельство о государственной регистрации права 50-БА 083603 от 15.04.2015г.
10	Свидетельство о государственной регистрации права 50-БА 0223189 от 14.04.2015г.
11	Технический паспорт (с экспликацией и поэтажным планом) по состоянию на 25.06.2014г.
12	Технический план здания от 19.11.2014г.
13	Технический план здания от 14.11.2014г.
14	Технический план здания от 04.12.2014г.
15	Технический план здания от 17.11.2014г.
16	Технический план здания от 04.12.2014г.
17	Технический план здания от 13.08.2015г.
18	Справка исх.№01/АТ от 15.07.2018г. (информация о асфальтной площадке)
II	Документы на земельный участок (ЗУ), на котором находятся нежилые здания
	Отсутствуют (Заказчиком не предоставлены)

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком и представленная в Приложении настоящего Отчета «Копии документов, предоставленных Заказчиком»



Согласно п.12 ФСО №3, информация, предоставленная Заказчиком, в соответствии с вышеупомянутым перечнем, подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае считается достоверной.

6.2 Информация о балансовой и кадастровой стоимости, имущественных правах, обременениях и качественно-количественных характеристиках объектов оценки

Таблица 6-2 Информация о имущественных правах, обременениях, кадастровой стоимости объектов оценки

№	Показатель	Объект оценки №1	Объект оценки №2	Объект оценки №3	Объект оценки №4
1	Наименование объекта оценки	Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:131 131 общей площадью 70772 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Балашихинский район, вблизи д.Павлино.	Нежилое здание (АБК) с кадастровым номером 50:15:0090302:285 общей площадью 1198,9 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе. вл.3, стр.1	Нежилое здание (склад №1) с кадастровым номером 50:15:0090302:365 общей площадью 864,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.2	Нежилое здание (склад №2) с кадастровым номером 50:15:0090302:357 общей площадью 993,7 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.3
2	Общая площадь, кв.м	70 772,00	1 198,90	864,00	993,70
3	Местоположение	Московская область, Балашихинский район, вблизи д.Павлино	Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.1	Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.2	Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.3
4	Кадастровый номер	50:15:0000000:131 131	50:15:0090302:285	50:15:0090302:365	50:15:0090302:357
5	Оцениваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
6	Субъект права	ООО «Атлас-Логистик»	ООО «Атлас-Логистик»	ООО «Атлас-Логистик»	ООО «Атлас-Логистик»
7	Правоустанавливающие документы	Не предоставлены	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АК 383247 от 06.02.2015г.	Свидетельство о государственной регистрации права 50-БА 083603 от 15.04.2015г.	Свидетельство о государственной регистрации права 50-БА 0223189 от 14.04.2015г.
8	Техническая документация	Не предполагается	Технический паспорт (с экспликацией и поэтажным планом) по состоянию на 25.06.2014г.	Технический план здания от 19.11.2014г.	Технический план здания от 14.11.2014г.
9	Существующие ограничения (обременения права)	ипотека	ипотека	ипотека	ипотека
10	Назначение/ категория/	земли промышленности/	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание



№	Показатель	Объект оценки №1	Объект оценки №2	Объект оценки №3	Объект оценки №4
	разрешенное использование	для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов			
11	Кадастровая стоимость (по данным Росреестра), руб.	191 842 000,00	16 853 153,10	2 063 880,00	13 968 619,77
12	Кадастровая стоимость, руб./кв.м	2 710,70	14 057,18	2 388,75	14 057,18

Источник информации:

- информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам по перечню в п.6.1 «Перечень использованных при проведении оценки документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объектов оценки» настоящего Отчета,

- данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), ссылка, https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO, https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request,

- информация о балансовой стоимости объектов оценки не представлена.

Таблица 6-3 Информация о имущественных правах, обременениях, кадастровой стоимости объектов оценки

№	Показатель	Объект оценки №5	Объект оценки №6	Объект оценки №7
1	Наименование объекта оценки	Нежилое здание (склад №3) с кадастровым номером 50:15:0090302:358 общей площадью 1152,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха. Косинское шоссе, вл.3. стр.4	Нежилое здание (склад №4) с кадастровым номером 50:15:0090302:403 общей площадью 8079,6 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха. Косинское шоссе, вл.3. стр.5	Нежилое здание (склад №5) с кадастровым номером 50:15:0090302:404 общей площадью 6192,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе. вл.3, стр.6
2	Общая площадь, кв.м	1 152,00	8 079,60	6 192,00
3	Местоположение	Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.4	Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.5	Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.6
4	Кадастровый номер	50:15:0090302:358	50:15:0090302:403	50:15:0090302:404
5	Оцениваемые права	право собственности	право собственности	право собственности
6	Субъект права	ООО «Атлас-Логистик»	ООО «Атлас-Логистик»	ООО «Атлас-Логистик»
7	Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 50-БА 074017 от 14.04.2015г.	Свидетельство о государственной регистрации права 50-БА 641865 от 07.10.2015г.	Свидетельство о государственной регистрации права 50-БА 581812 от 13.10.2015г.
8	Техническая документация	Технический план здания от 04.12.2014г.	Технический план здания от 17.11.2014г.	Технический план здания от 04.12.2014г.



№	Показатель	Объект оценки №5	Объект оценки №6	Объект оценки №7
9	Существующие ограничения (обременения права)	ипотека	ипотека	ипотека
10	Назначение/ категория/ разрешенное использование	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
11	Кадастровая стоимость (по данным Росреестра), руб.	2 751 840,00	68 958 658,84	52 848 162,72
12	Кадастровая стоимость, руб./кв.м	2 388,75	8 534,91	8 534,91

Источник информации:

- информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам по перечню в п.б.1 «Перечень использованных при проведении оценки документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объектов оценки» настоящего Отчета,

- данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), ссылка, https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO, https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request,

- информация о балансовой стоимости объектов оценки не представлена.

Таблица 6-4 Информация о имущественных правах, обременениях, кадастровой стоимости объектов оценки

№	Показатель	Объект оценки №8	Объект оценки №9
1	Наименование объекта оценки	Нежилое здание (склад №4, 1.2 этап строительства) с кадастровым номером 50:15:0090302:406 общей площадью 21588,2 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.7	Асфальтобетонная площадка площадью 6090 кв.м
2	Общая площадь, кв.м	21 588,20	6 090,00
3	Местоположение	Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.7	Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3
4	Кадастровый номер	50:15:0090302:406	нет данных
5	Оцениваемые права	право собственности	право собственности
6	Субъект права	ООО «Атлас-Логистик»	ООО «Атлас-Логистик»
7	Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 50-ББ №971305 от 10.12.2015г.	нет данных
8	Техническая документация	Технический план здания от 13.08.2015г.	нет данных
9	Существующие ограничения (обременения права)	ипотека	нет данных
10	Назначение/ категория/ разрешенное использование	нежилое здание	асфальтовая площадка для осуществления подъезда-выезда (выгрузки-загрузки) грузового транспорта
11	Кадастровая стоимость (по данным Росреестра), руб.	184 253 344,06	
12	Кадастровая стоимость, руб./кв.м	8 534,91	

Источник информации:



Дата оценки: 10 августа 2018 г.

- информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам по перечню в п.6.1 «Перечень использованных при проведении оценки документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объектов оценки» настоящего Отчета,

- данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), ссылка, https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO, https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request,

- информация о балансовой стоимости объектов оценки не представлена.

Рисунок 6-1 Справочная информация о объекте оценки – земельному участку, по данным Росреестра

rosreestr.ru Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online - Портал услуг Федеральной службы

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	50:15:0000000:131131
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	11.07.2013
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование:	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
Площадь:	70772
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	191842000
Дата определения стоимости:	11.07.2013
Дата внесения стоимости:	01.12.2016
Адрес (местоположение):	Московская область, Балашихинский район, вблизи д. Павлино
Дата обновления информации:	01.12.2016
Форма собственности:	

▶ **Права и ограничения**

▶ [Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

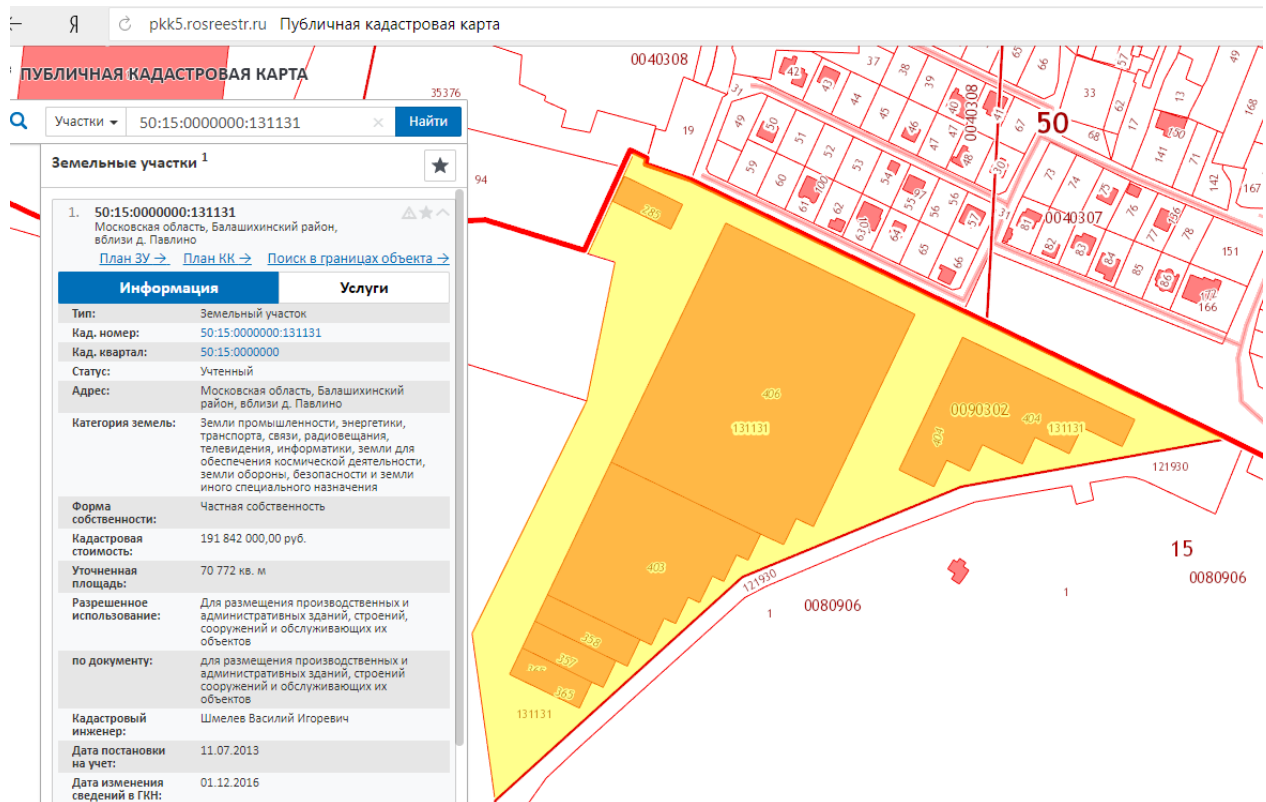
▶ [Сформировать запрос](#)

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Источник информации: данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), ссылка, https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO, https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request



Рисунок 6-2 Объекты оценки (земельный участок и расположенные на нем здания) на Публичной кадастровой карте



Источник информации: Публичная кадастровая карта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), ссылка <http://pk5.rosreestr.ru/>



Таблица 6-5 Информация о качественно-количественных характеристиках объектов оценки

Показатель	Объект оценки №1	Объект оценки №2	Объект оценки №3	Объект оценки №4
Наименование объекта оценки	Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:131131 общей площадью 70772 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Балашихинский район, вблизи д.Павлино.	Нежилое здание (АБК) с кадастровым номером 50:15:0090302:285 общей площадью 1198,9 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.1	Нежилое здание (склад №1) с кадастровым номером 50:15:0090302:365 общей площадью 864,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.2	Нежилое здание (склад №2) с кадастровым номером 50:15:0090302:357 общей площадью 993,7 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.3
Общая площадь, кв.м	70 772,00	1 198,90	864,00	993,70
Год постройки (год завершения строительства)	--	2014	2014	2014
Текущее функциональное использование	земли промышленности/ для размещения производственных и административных зданий	администр.-бытовой корпус	складское	складское
Краткое описание	участок ровной формы, расположен на заболоченной местности	отдельностоящее двухэтажное кирпичное здание без подвала	одноэтажное здание без подвала	одноэтажное здание без подвала
Описание конструктивной системы	--	отдельностоящее двухэтажное кирпичное здание с мансардой и без подвала, ж/бетонный фундамент	каркасное здание (ЛСТК) прямоугольной формы с вертикальными стенами, двухскатной крышей с уклоном 20%, стены - стеновые трехслойные сэндвич-панели с металлической облицовкой (толщина 0,55 мм) и минераловатным сердечником (утеплителем) толщиной 100 мм, с защитным полимерным покрытием, внутренние стены - стальной оцинкованный профильный лист толщиной 0,70 мм	каркасное здание (ЛСТК) прямоугольной формы с вертикальными стенами, двухскатной крышей с уклоном 20%, стены - стеновые трехслойные сэндвич-панели с металлической облицовкой (толщина 0,55 мм) и минераловатным сердечником (утеплителем) толщиной 100 мм, с защитным полимерным покрытием, внутренние стены - стальной оцинкованный профильный лист толщиной 0,70 мм
Площадь застройки, кв.м	--	686,80	917,0	1 011,00



Дата оценки: 10 августа 2018 г.

Показатель	Объект оценки №1	Объект оценки №2	Объект оценки №3	Объект оценки №4
Строительный объем, куб.м	--	7 222,00	нет данных	нет данных
Техническое состояние (состояние внешней и внутренней отделки)	--	хорошее, стены – кирпич, в помещениях выполнена отделка класса «Стандарт»	хорошее, стены - ж/бетонные колонны, сэндвич-панели	хорошее, стены - ж/бетонные колонны, сэндвич-панели

Источник информации:

- информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам по перечню в п.6.1 «Перечень использованных при проведении оценки документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объектов оценки» настоящего Отчета,

- данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), ссылка, https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO, https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request,

Таблица 6-6 Информация о качественно-количественных характеристиках объектов оценки

Показатель	Объект оценки №5	Объект оценки №6	Объект оценки №7	Объект оценки №8	Объект оценки №9
Наименование объекта оценки	Нежилое здание (склад №3) с кадастровым номером 50:15:0090302:358 общей площадью 1152,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха. Косинское шоссе, вл.3. стр.4	Нежилое здание (склад №4) с кадастровым номером 50:15:0090302:403 общей площадью 8079,6 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха. Косинское шоссе, вл.3. стр.5	Нежилое здание (склад №5) с кадастровым номером 50:15:0090302:404 общей площадью 6192,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе. вл.3, стр.6	Нежилое здание (склад №4, 1.2 этап строительства) с кадастровым номером 50:15:0090302:406 общей площадью 21588,2 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.7	Асфальтобетонная площадка площадью 6090 кв.м
Общая площадь, кв.м	1 152,00	8 079,60	6 192,00	21 588,20	6 090,00
Год постройки (год завершения строительства)	2014	2014	2014	2015	2014
Текущее функциональное использование	складское	складское	складское	складское	асфальтобетонная площадка
Краткое описание	одноэтажное здание без подвала	одноэтажное здание без подвала	одноэтажное здание без подвала	одноэтажное здание без подвала	-



Дата оценки: 10 августа 2018 г.

Показатель	Объект оценки №5	Объект оценки №6	Объект оценки №7	Объект оценки №8	Объект оценки №9
Описание конструкционной системы	Каркасное здание (ЛСТК) прямоугольной формы с вертикальными стенами, двухскатной крышей с уклоном 20%, стены - стеновые трехслойные сэндвич-панели с металлической облицовкой (толщина 0,55 мм) и минераловатным сердечником (утеплителем) толщиной 100 мм, с защитным полимерным покрытием, внутренние стены - стальной оцинкованный профильный лист толщиной 0,70 мм	Каркасное здание (ЛСТК) прямоугольной формы с вертикальными стенами, двухскатной крышей с уклоном 20%, стены - стеновые трехслойные сэндвич-панели с металлической облицовкой (толщина 0,55 мм) и минераловатным сердечником (утеплителем) толщиной 100 мм, с защитным полимерным покрытием, внутренние стены - стальной оцинкованный профильный лист толщиной 0,70 мм	Каркасное здание (ЛСТК) прямоугольной формы с вертикальными стенами, двухскатной крышей с уклоном 20%, стены - стеновые трехслойные сэндвич-панели с металлической облицовкой (толщина 0,55 мм) и минераловатным сердечником (утеплителем) толщиной 100 мм, с защитным полимерным покрытием, внутренние стены - стальной оцинкованный профильный лист толщиной 0,70 мм	Каркасное здание (ЛСТК) прямоугольной формы с вертикальными стенами, двухскатной крышей с уклоном 20%, стены - стеновые трехслойные сэндвич-панели с металлической облицовкой (толщина 0,55 мм) и минераловатным сердечником (утеплителем) толщиной 100 мм, с защитным полимерным покрытием, внутренние стены - стальной оцинкованный профильный лист толщиной 0,70 мм	асфальтовое покрытие
Площадь застройки, кв.м	1 227,00	8 211,10	6 210,00	нет данных	6 090,0
Строительный объем, куб.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	-
Техническое состояние (состояние внешней и внутренней отделки)	хорошее, стены - ж/бетонные колонны, кирпич, сэндвич-панели	хорошее, стены - ж/бетонные колонны, кирпич, сэндвич-панели	хорошее, стены - ж/бетонные колонны, кирпич, сэндвич-панели	хорошее, стены - ж/бетонные колонны, кирпич, сэндвич-панели	покрытие - асфальт (10см), основа - песок (30см), крупный щебень (20см), мелкий щебень (10см)
Инженерные коммуникации	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	-

Источник информации:

- информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам по перечню в п.б.1 «Перечень использованных при проведении оценки документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объектов оценки» настоящего Отчета,

- данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), ссылка, https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO, https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request,



6.3 Информация о местоположении объектов оценки

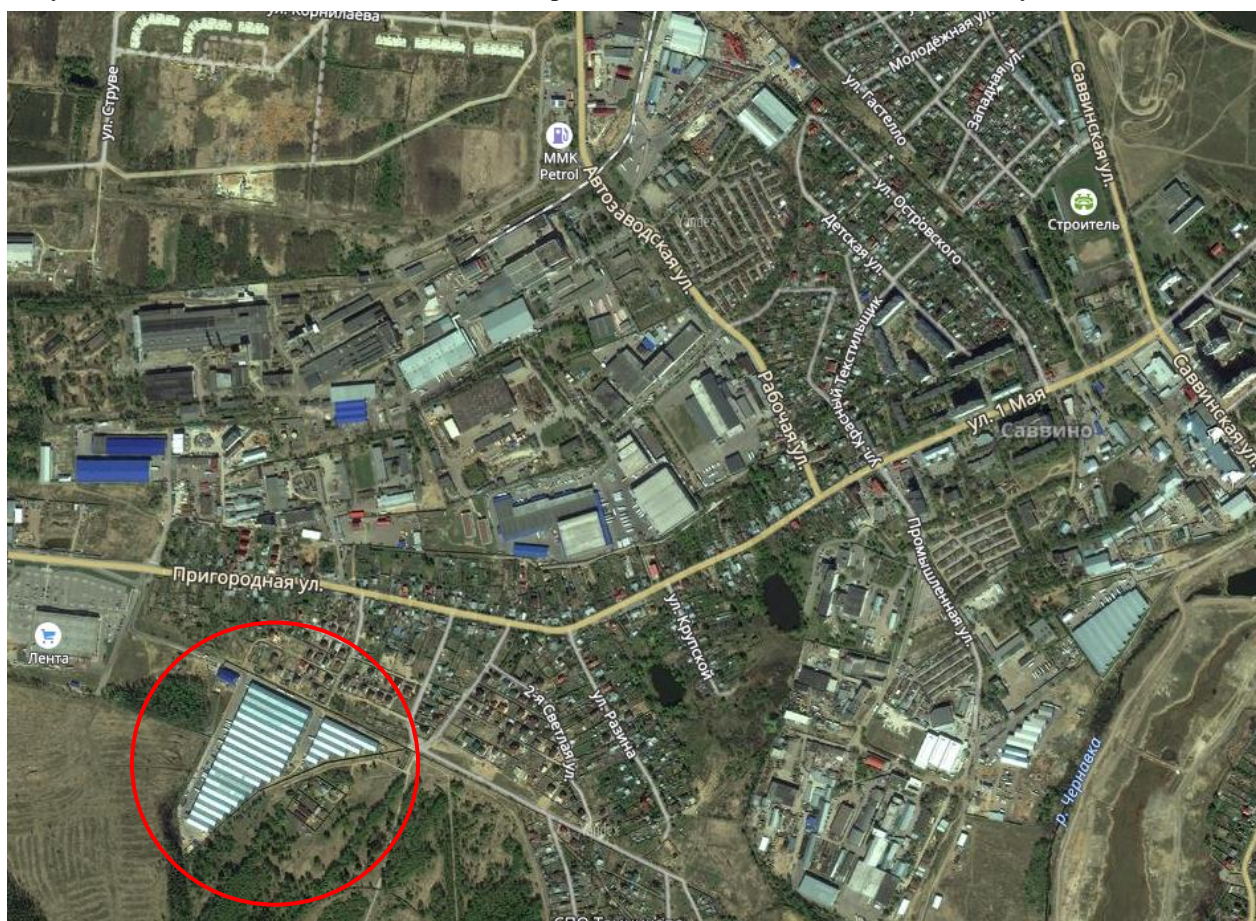
Объекты оценки расположены по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе. вл.3, на южной стороне города Железнодорожный, вошедшего в город Балашиха. Объекты оценки находятся на стороне промышленной зоны, которая расположена вдоль ул.Пригородная. На юге граничит с лесным массивом. На западе – граничит с территорией гипермаркета «Лента», между объектом и ул.Пригородная расположен частный жилой (дачный) сектор.

Окружающую застройку составляют в основном здания и сооружения производственно-складского, складского и административно-офисного назначения.

Месторасположение и транспортная доступность для легкового и грузового транспорта характеризуется как хорошая, есть круглогодичный выезд на ул.Пригородная, с дальнейшим выездом на Носовихинское шоссе.

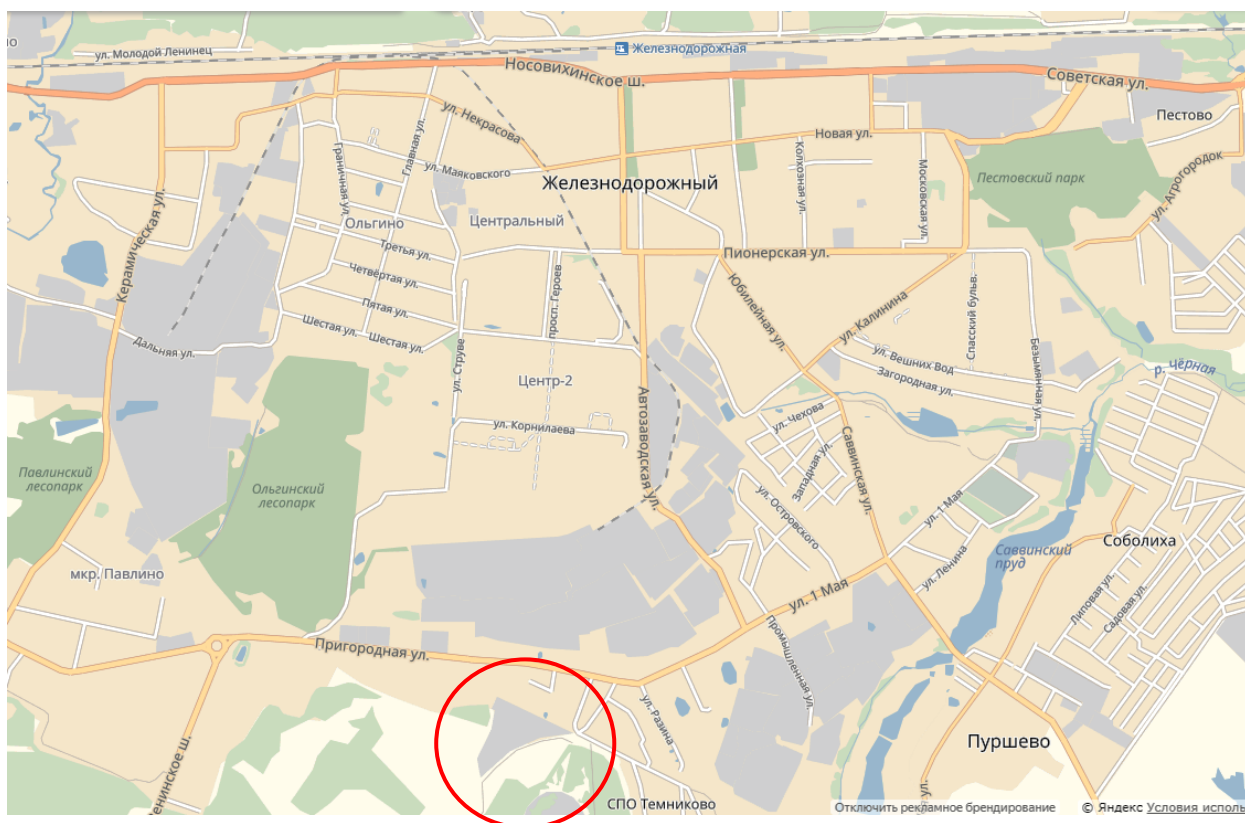
Источник информации: осмотр объектов оценки, произведенный Оценщиком 05 июля 2018г.

Рисунок 6-3 Схема местоположения на карте Московской области (снимок со спутника)



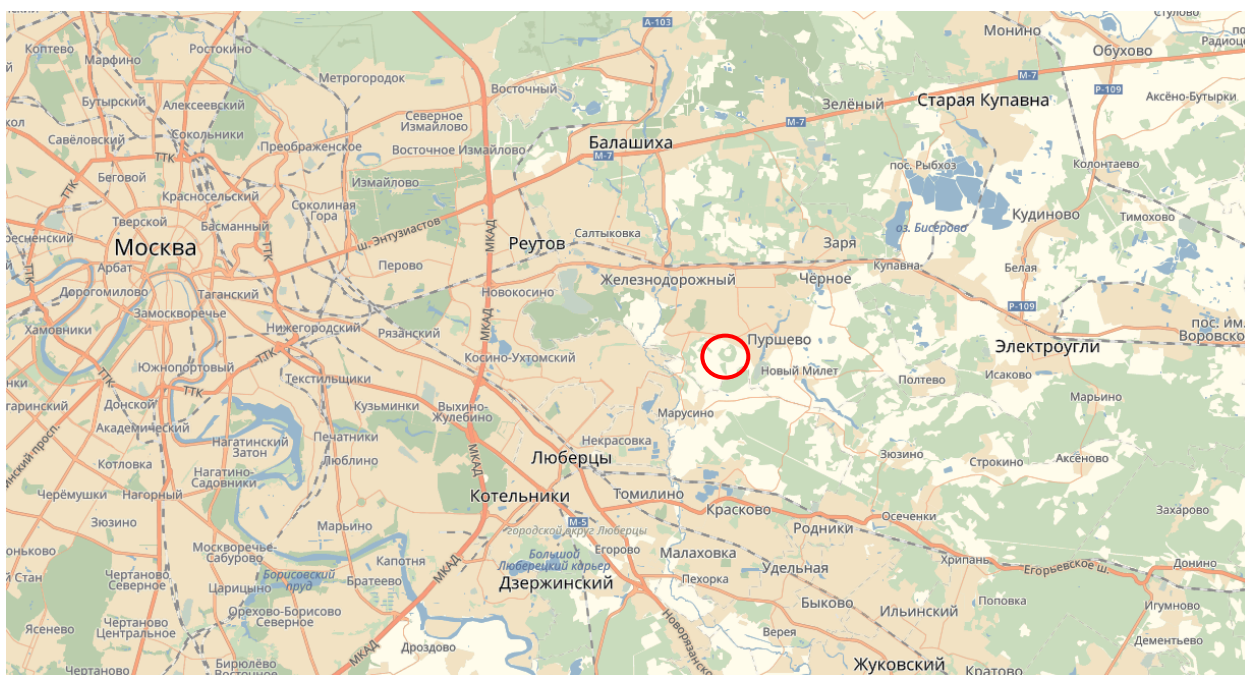
Источник информации: карта Яндекс, ссылка: <http://maps.yandex.ru/>

Рисунок 6-4 Схема местоположения на карте Московской области (средний масштаб)



Источник информации: карта Яндекс, ссылка: <http://maps.yandex.ru/>

Рисунок 6-5 Общая схема местоположения на карте Московской области (мелкий масштаб)



Источник информации: карта Яндекс, ссылка: <http://maps.yandex.ru/>



6.4 Информация о физическом износе и устареваниях объектов оценки

По результатам осмотра Оценщиком было выявлено, что конструкционные элементы и коммуникационное оборудование, внешне исправны, в хорошем состоянии, эксплуатируются, согласно группе капитальности и нормативным срокам эксплуатации. Иных видов устареваний для объектов оценки выявлено не было.

6.5 Классификация объектов оценки

Объекты оценки, представляют собой нежилые здания складского и административно-офисного назначения.

В ходе проведения исследования у Оценщика возникает необходимость классифицировать здания на предмет соответствия его определенному классу с использованием классификации, которая одобрена на Межрегиональной научно-практической конференции оценщиков «Актуальные проблемы и новые разработки в области оценки. Информационное обеспечение рынка недвижимости» (источник информации Портал Оценщик.ру: <http://www.ocenchik.ru/docs/163.htm>).

В качестве экспертов выступали эксперты и специалисты, имеющие многолетний опыт работы (более 10 лет) в агентствах недвижимости и оценочных компаниях. В ходе интервью были заданы соответствующие вопросы, и в результате обработки ответов были получены по пять основных факторов, наиболее влияющих на рыночную стоимость объекта недвижимости. Учитывая задачу, получение краткой классификации, каждый тип недвижимости был разделен на 4 класса: «А», «В», «С» и «D».

Каждому классу присваивается определенный балл, исходя из пятибалльной системы оценки, по мере снижения классности объекта: класс «А» – 5 баллов, класс «D» – 2 балла. При этом определены интервалы баллов для отнесения объекта к тому или иному классу. Суммируя баллы факторов, мы получаем некий общий балл объекта, который лежит в том или ином интервале, определяя класс объекта.

Источники информации:

- *Классификация главного аналитика Российской Гильдии риэлторов Г.М. Стерника (<http://www.group21vek.ru/?id=202>).*
- *Классификация Московского исследовательского форума (http://www.suvar-realty.ru/www/pdf/class_mif.pdf).*
- *Классификация Московского исследовательского форума. (<http://www.architek.ru/lib/2/office/07036.html>).*
- *Классификация Поволжского Антикризисного Института (г.Казань) (<http://info.tatcenter.ru/economy/34303.htm>).*
- *«О краткой классификации недвижимости» <http://www.ocenchik.ru/docs/163.html>.*

Далее приводятся краткие классификации коммерческой недвижимости: объекты офисного (административно-офисного) и складского (производственно-складского) назначения.

Таким образом, примененная классификация дает основание полагать, что объекты оценки - нежилые здания складского (производственно-складского) назначения относятся к классу «В», нежилое здание административно-офисного назначения относится к классу «С».



Таблица 6-7 Классификация производственно-складской недвижимости

Классификация складской (производственно-складской) недвижимости по классам:							
«А»		«В»		«С»		«D»	
Местоположение, транспортная доступность							
Расположение на главных магистралях и транспортных артериях, в промышленной зоне города или вблизи города (5-10 км), с удобным подъездом	5	Расположение на окраине города, с некоторой удаленностью от транспортных артерий или с не совсем удобным подъездом	4	Расположение с неудобным подъездом, в промзонах на окраине города.	3	Подвальные помещения, объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангары расположены в глубине территории промпредприятия; промзонах или зонах смешанного типа (производственных, торгово-складских и т.п.), неудобный ограниченный подъезд через КПШ	2
Прилегающая территория							
Огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория; наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей. Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей, ж/д ветка	5	Огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория или охрана по периметру территории; наличие площадок отстоя и парковки, отдельная ж/д ветка	4	Огороженная и круглосуточно охраняемая территория; недостаток места для парковки и маневрирования большегрузных машин, возможно наличие ж/д ветки, но ограниченно её использование	3	Устаревшая система охраны; стесненность прилегающей территории, отсутствие мест для парковки и маневрирования большегрузных машин	2
Конструктивно-планировочные решения							
Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 12 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров, высота помещений не менее 12м (позволяющая установку многоуровневого стеллажного оборудования 6-7 ярусов). Площадь застройки 40-45% Ровный бетонный пол с	5	Одноэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное. Площадь застройки 45-55%. Высота потолков от 8 метров, с сеткой колонн не менее 8х12 м. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с	4	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар, высота помещений не менее 4м Пол — асфальт, бетонная плитка или бетон без покрытия. Пандус для разгрузки автотранспорта. Наличие некоторого количества офисных помещений при складе, вспомогательных помещений.	3	Здание (помещения) изначально не приспособленное под склад, подвальные помещения, высота помещений менее 4 м, неотапливаемый ангар арочного типа, сельхозпостройки	2



Дата оценки: 10 августа 2018 г.

Классификация складской (производственно-складской) недвижимости по классам:							
«А»		«В»		«С»		«D»	
антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers) (не менее 1 на 500 кв.м.) Пандус для разгрузки автотранспорта. Наличие офисных помещений при складе, вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала)		погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers), (не менее 1 на 1000 кв.м.). Пандус для разгрузки автотранспорта. Наличие достаточного количества офисных помещений при складе, вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).					
Общее состояние							
Новое строительство, качественная отделка в отличном состоянии.	5	Построенное не ранее 1990г. или реконструированное в отличном или хорошем состоянии	4	Построенное до 1985г. или реконструированное, в хорошем или удовлетворительном состоянии	3	Здание (помещения) старой постройки, в удовлетворительном состоянии или требующее ремонта	2
Инженерные системы здания							
Опτικο-волоконные телекоммуникации, профессиональная система управления, современные инженерные системы (температурный режим, приточно-вытяжная вентиляция, противопожарная сигнализация и система пожаротушения, резервное электропитание, видеонаблюдение); охрана	5	Опτικο-волоконные телекоммуникации, современные инженерные системы (температурный режим, приточно-вытяжная вентиляция, противопожарная сигнализация и система пожаротушения, резервное электропитание, видеонаблюдение); охрана	4	Устаревшие инженерные системы (вентиляция противопожарная сигнализация, отопление, пожаротушение)	3	Устаревшие инженерные системы, отсутствие части систем	2
Интервал класса							
20-25		16-19		12-15		8-12	



Дата оценки: 10 августа 2018 г.

Таблица 6-8 Классификация офисной недвижимости

Классификация офисной недвижимости по классам:							
«А»		«В»		«С»		«D»	
Местоположение, транспортная доступность							
CBD (Central Business District, центральный деловой район), центр города; районы, приближенные к центру; локальные центры города; на главных магистралях и площадях с удобным подъездом	5	Районы, прилегающие к центру и на периферии, районы средней удаленности; некоторая удаленность от транспортных артерий, с удобным подъездом	4	Районы на периферии, удаленные районы; окраина; неудобный подъезд	3	Районы на периферии, в глубине территории промпредприятия и на первых этажах жилых домов	2
Качественно-отделочное состояние							
Отдельностоящее здание или комплекс (офис-центр), индивидуальный архитектурный проект, новое строительство по международным стандартам качества, высококачественная отделка, в отличном состоянии	5	Административное здание или комплекс, полностью после реконструкции или новое строительство по международным стандартам качества, срок эксплуатации 5-7 лет, высококачественная отделка в отличном или хорошем состоянии	4	Административное здание, здания бывших НИИ, заводоуправлений и пр., которые были перепрофилированы в офисные здания, характеризуются низким уровнем предоставляемых услуг и, как правило, внешне выглядят непрезентабельно, но имеется стандартный ремонт, отделка в отличном или хорошем состоянии	3	Здания свободного назначения, изначально помещения иного назначения; в удовлетворительном состоянии или требующие ремонта	2
Конструктивно-планировочные решения							
Монолитно-каркасное, металло-каркасное здание, высота от пола до пола следующего этажа не менее 3,6м (не менее 2,8м от фальшпола до подвесного потолка в законченном состоянии), вспомогательная площадь не более 10%	5	высота помещения не менее 3,0м; вспомогательная площадь не более 20%	4	высота помещения не менее 3,0м; коридорная система; различные планировочные решения в рамках одного здания	3	размещение в подвальных, полуподвальных помещениях, в производственных корпусах	2
Парковка							
подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная охраняемая парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	4	недостаточное количество мест на неохраняемой наземной автостоянке; стесненность, неудобный подъезд	3	отсутствие парковки	2



Дата оценки: 10 августа 2018 г.

Классификация офисной недвижимости по классам:							
«А»		«В»		«С»		«D»	
Инфраструктура							
4-х канальная современная система отопления-вентиляции (HVAC), поднятые полы и подвесные потолки, эффективная компоновка несущих конструкций и оконных проемов. Все современные системы коммуникаций и сетей с запасом емкости, источник бесперебойного питания, резервная автономная система отопления, скоростные лифты, оптоволоконные каналы связи высокой емкости, неограниченное число телефонных линий, современная система пожарной сигнализации, система охранной сигнализации и видеонаблюдения, рецепция, развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, обеспечение возможности питания и отдыха	5	2х-канальная централизованная система отопления и вентиляция, кондиционирование (сплит-система, индивидуальное), подвесные потолки, возможно оптоволоконные каналы связи высокой емкости, достаточное число телефонных линий, современная система пожарной сигнализации, система охранной сигнализации и видеонаблюдения, круглосуточная охрана, гибкая пропускная система, недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха при наличии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от зданию	4	Система предварительного охлаждения приточного воздуха (comfort cooling) или сплит-системы кондиционирования воздуха, система пожарной сигнализации, круглосуточная охрана, система охранной сигнализации и видеонаблюдения, хорошая служба эксплуатации; опытный арендодатель, недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	3	Профессиональная система управления зданием отсутствует, отсутствуют специализированные службы эксплуатации и жизнеобеспечения, вахтер-пропускная система, отсутствие инфраструктуры обслуживания бизнеса и отдыха	2
Интервал класса							
20-25		16-19		12-15		8-12	



7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

7.1 Определение вида стоимости, рассчитываемого для объекта оценки

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме¹.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

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

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

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

7.2 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

1. Заключение Договора на оценку.
2. Ознакомление с технической, эксплуатационной, юридической, финансовой и другой документацией на объекты оценки.
3. Осмотр объектов оценки и анализ полученной информации;

¹ Федеральный закон от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№135-ФЗ)



4. Сбор экономических данных и рыночных показателей и проверка собранной информации.
5. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки.
6. Выбор подходов и методов для расчета стоимости объектов оценки.
7. Расчёт стоимости объектов оценки в рамках выбранных подходов и методов.
8. Согласование результатов оценки и расчёт итоговой рыночной стоимости объектов оценки.
9. Составление Отчета об оценке.

7.3 Применяемые в отчете общие понятия и определения

В данном Отчете используются понятия и определения, соответствующие общим понятиям и определениям, обязательным к применению.

<i>Дата оценки</i>	Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки) — это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.
<i>Допущение</i>	предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.
<i>Итоговая стоимость объекта оценки:</i>	стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
<i>Метод оценки:</i>	последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта в рамках одного из подходов к оценке.
<i>Объект оценки:</i>	объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
<i>Объект-аналог</i>	объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
<i>Отчет об оценке:</i>	документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет
<i>Подход к оценке:</i>	это совокупность методов оценки, объединенных общей



	методологией. Метод проведения оценки объекта оценки — это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
<i>Затратный подход:</i>	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.
<i>Сравнительный подход:</i>	совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
<i>Доходный подход:</i>	совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
<i>Право собственности:</i>	право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.).
<i>Принципы оценки</i>	При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов.
<i>существенности</i>	в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки
<i>достаточности проверяемости обоснованности</i>	информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.
<i>однозначности</i>	содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.
<i>Процесс оценки:</i>	определенная последовательность процедур, используемая для получения оценки стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости.
<i>Результат оценки:</i>	итоговая величина стоимости объекта оценки.



<i>Рыночная стоимость:</i>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;• цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;• платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
<i>Собственник:</i>	физическое или юридическое лицо, имеющее на законном основании право собственности.
<i>Срок экономической жизни актива</i>	Период, в течение которого владелец может рассчитывать на получение экономических выгод от его использования; является одним из ключевых параметров, характеризующих нематериальный актив.
<i>Срок экспозиции объекта оценки</i>	рассчитывается от даты представления на открытый рынок (публичной оферты) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
<i>Ставка дисконтирования</i>	Рыночная норма дохода на инвестиции, сопоставимые с оцениваемыми вложениями по уровню риска, степени ликвидности и прочим качественным характеристикам.
<i>Стоимость</i>	наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»
<i>Стоимость объекта оценки:</i>	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.
<i>Цель оценки:</i>	определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.
<i>Цена:</i>	это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Источники информации: Нормативные документы, представленные в разделе «Применяемые стандарты оценочной деятельности», а также учебная и справочная литература по теории оценки.



8. АНАЛИЗ РЫНКА

При расчёте величины рыночной стоимости объектов оценки и в соответствии с Законодательством, регулирующим оценочную деятельность, Оценщик провёл характеристику местоположения объектов оценки, анализ политической и социально-экономической ситуации в регионе объектов оценки, анализ сегмента рынка, к которому относятся объекты оценки. Данный анализ проведён в целях дополнительного обоснования представленных в Отчёте об оценке расчётов и суждений.

8.1 Характеристика района расположения объектов оценки

Объекты оценки расположены в Московской область, г.Балашиха, Косинское шоссе. вл.3.

Московская область (Подмосковье) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически — город Москва, часть органов государственной власти расположены в Красногорске.

Площадь области — 44 379 кв.км, по этому показателю область занимает 57-е место в стране. Население области составляет 7 133 620 человек.

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

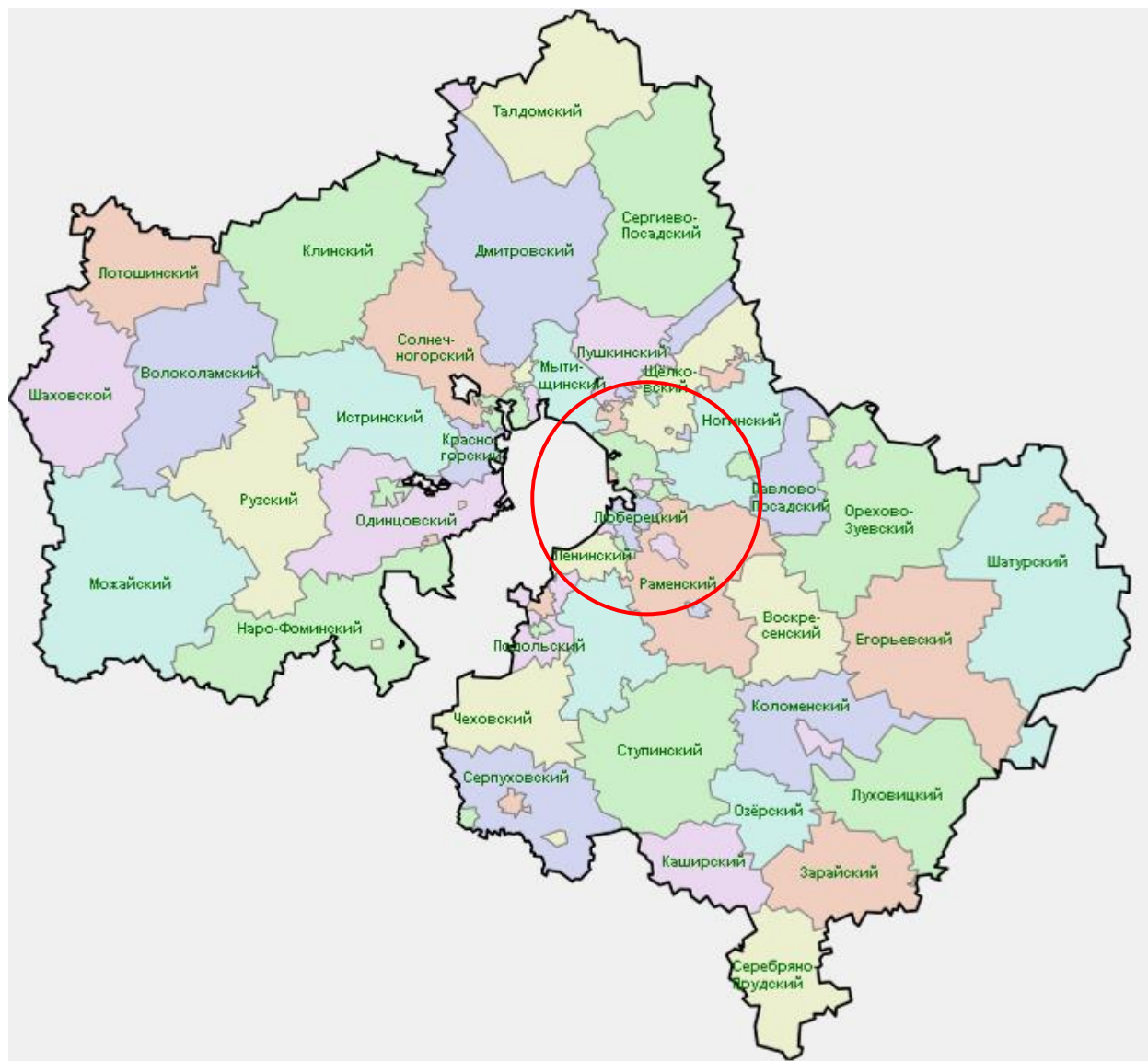
Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Область была образована 14 января 1929 года как Центрально-Промышленная область в ходе укрупнения единиц административного-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года была переименована в Московскую область. Административно область состоит из 36 районов, 31 города областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

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

Рельеф Московской области преимущественно равнинный; западную часть занимают холмистые возвышенности (высоты больше 160 м), восточную — обширные низменности. С юго-запада на северо-восток область пересекает граница Московского оледенения; к северу от неё распространены ледниково-эрозионные формы с моренными грядами, а к югу — лишь эрозионные формы рельефа. Процесс современного рельефообразования в наше время связан с эрозией, остальные же экзогенные процессы (карстовые, оползневые, эоловые) имеют второстепенное значение.



Рисунок 8-1. Схема Московской области



В Московской области наблюдается устойчивый рост населения (так, с 2005 года по 2012 прирост составил 10,5%). Смертность в Московской области превышает рождаемость, однако в последние годы естественная убыль населения снижается (с $-8,5\%$ в 2005 году до $-2,4\%$ в 2012 году). Прирост населения в области идёт главным образом за счёт увеличения числа жителей городов — такая тенденция отмечается с 1970-х годов; в городах или посёлках городского типа живёт и подавляющее большинство населения — свыше 80%. Общий рост населения обеспечивается за счёт внешних миграций. Из общего числа прибывших в Московскую область в 2006—2010 годах около 22% составляли иностранные граждане, причём число иностранных граждан растёт. В 2010 году численность иностранных работников составляла 230,7 тыс. чел. — в 1,6 раз больше, чем в 2005 году. Особенностью Московской области является значительный объём маятниковых миграций рабочей силы. Значительная часть экономически активного населения Московской области трудоустроивается в Москве. По абсолютным значениям численности населения в 2010 году лидировали Одинцовский (316,6 тыс.чел.), Раменский

(256,3 тыс.чел.), Сергиево-Посадский (225,3 тыс.чел.) и Балашихинский (225,3 тыс.чел.) районы. Средняя плотность населения - 160,74 чел/кв.км - самая большая среди российских регионов (без учёта Москвы и Санкт-Петербурга), что обусловлено высокой долей городского населения - 80,46% (по данным на 2010 год — 80,1%). Наибольшая плотность в ближайших к Москве районах (Люберецком, Балашихинском, Красногорском и др.) и городских округах (Химки, Долгопрудный, Реутов и др.), наименьшая — в окраинных районах — Лотошинском, Шаховском, Можайском. Согласно данным переписи 2010 года, численность женского населения (3824 тыс. чел.) заметно выше численности мужского (3270 тыс. чел.); при этом в возрастной группе до 24 лет мужское население преобладает над женским. В городах преобладание женского населения над мужским выражено ярче (844 мужчины на 1000 женщин), чем в сельских населённых пунктах (902 мужчины на 1000 женщин). Средний возраст населения — 40,3 года (мужского — 37,3; женского — 42,9); таким образом, население Московской области немного старше, чем в среднем по России (39 лет).

По национальности большинство населения (92,92 %, 6202 тыс. чел.) — русские; вторая по численности населения — украинцы (119,4 тыс. чел.), на третьем месте — татары (56,2 тыс. чел.). По сравнению с 2002 годом в 2010 году в наибольшей степени (в полтора раза и более) увеличилось число узбеков (более чем в шесть раз), таджиков (в пять раз), а также молдаван, армян и азербайджанцев. Количество украинцев, белорусов и евреев уменьшилось по сравнению с данными прошлой Всероссийской переписи. 419 тысяч человек не указали свою национальность — это почти в 2,5 раза больше, чем в 2002 году (172 тыс. чел.). В Московской области проживает также большое количество нелегальных трудовых мигрантов, преимущественно из стран ближнего зарубежья; в некоторых городах формируются места их компактного проживания, что способствует усилению межнациональной напряжённости. Уровень зарегистрированной безработицы традиционно невысок, в 2012 году в области было 2,7% безработных.

В Московской области на 2013 год насчитывается 77 городов (не учитывая городов Москвы с подчиненным ей Зеленоградом, Сходни, вошедшей в состав Химок в 2004 году, Троицка, Щербинки и Московского, вошедших в состав Москвы 01 июля 2012 года). Девятнадцать из них имеют население свыше 100 тыс. человек. На территории Московской области существует два типа посёлков, которые формально относятся к населённым пунктам городского типа — дачные посёлки и рабочие посёлки; последние более многочисленны, переписью населения 2010 года в области учтено 60 рабочих посёлков, а дачных посёлков учтено только 12. Характерной особенностью расселения в Московской области является сезонная субурбанизация. Число садово-огородных посёлков в субъекте значительно превышает число сельских населённых пунктов (в 2008 году 10,6 тыс. и 6,2 тыс. единиц соответственно).

В Московской области расположена часть одной из крупнейших агломераций мира — московской (в зависимости от методов подсчета населения занимает 15-18 место). В настоящее время под Московской агломерацией в широком масштабе подразумевается не только Москва с непосредственно примыкающими к ней населёнными пунктами, а Москва с двумя пригородными поясами и вся Московская область (столичный регион) с третьим поясом. Пригородная зона Москвы, границы которой проходят на расстоянии 50—70 км от Москвы, по мнению географа В.Г.Глушковой и является собственно Московской агломерацией (с включением Москвы).

Источник информации: Данные Википедии (ссылка http://ru.wikipedia.org/wiki/Московская_Область)



Балашиха — город в России, в центре Московской области, крупнейший город области. Образует административно-территориальную единицу (город областного значения с административной территорией) и одноимённое муниципальное образование городской округ Балашиха. Основан в 1830 году.

Балашиха — бывший старинный центр текстильной промышленности (со времени основания города). Название города связано с названием суконного предприятия, расположенного на реке Пехорке в имении князя Трубецкого. Производство получило название Балашинская мельница, затем Балашинская мануфактура и Балашинская фабрика, в неформальной речи «Балашиха». Название производства было перенесено на посёлок, в 1912 году на железнодорожную станцию, а с 1939 года на город. Название мельницы может быть связано с антропонимом тюркского происхождения «Балаш», по мнению Н. А. Баскакова, образованного от слова Bal (дитя) с уменьшительно-ласкательным суффиксом s — дитяtko, сыночек. По другим версиям, название города связано со словом «балаши́ха» (луговое угодье, луг в некоторых русских говорах).

После расширения в 2003—2004 годах город занимает обширную территорию к востоку от Москвы, простираясь с севера на юг на 16 км, а с запада на восток на 19 км. Город расположен на реках Пехорке и Горенке. На городской территории расположены девять остановочных пунктов железной дороги (платф. Горенки и ст. Балашиха — на ветке от ст.Реутово, а также пять платформ и станции Железнодорожная и Купавна (частично) — на главной линии Горьковского направления Московской железной дороги). Главные автотранспортные артерии: шоссе Энтузиастов (М7 Горьковское шоссе), А103 Щёлковское шоссе, Носовихинское шоссе.

25 декабря 2014 года Московская областная дума одобрила закон об объединении городов Балашихи и Железнодорожного. Объединённый город получил название Балашиха. Закон подписан губернатором 30 декабря 2014 года и вступил в силу 22 января 2015 года, население объединённого города составило 412 689 человек, а объединённого городского округа 423 946 человек (на 01 января 2015 года). Балашиха по состоянию на 01 января 2016 года в России стала 4-м по численности населения из числа крупнейших городов, не являющихся центрами субъектов федерации (после городов Тольятти, Новокузнецк и Набережные Челны). По данным на 2018 год, население города составляет 468 221 чел.

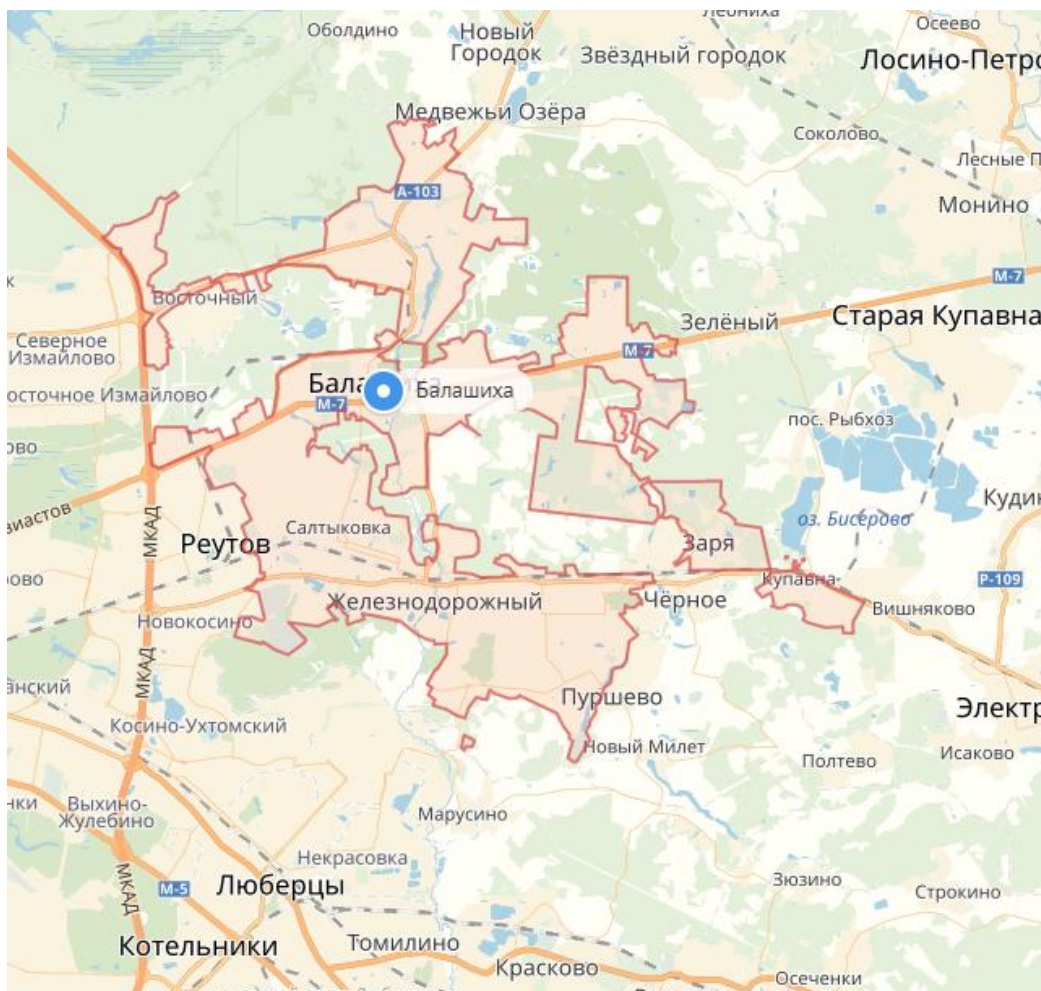
После присоединения к Балашихе территорию бывшего города Железнодорожный сначала поделили на девять (вместо восьми прежних), но затем оставили те же восемь микрорайонов: Железнодорожный (центральная часть упразднённого города), Керамик, Купавна, Кучино, Ольгино, Павлино, Новое Павлино, Саввино.

Остальные микрорайоны: Балашиха-1 (Первая), Балашиха-2 (Вторая), Балашиха-3 (Третья\Автогенный), Балашиха-Парк (22-мкр.), Авиаторов, ВНИИПО, Гагарина (Опытное Поле), Дзержинского, Заря, Лесной городок, Мирской проезд, Никольско-Архангельский, Новый Свет (Девятая\Балашиха-9), 1 Мая, Первомайский (28 мкр.), Поле Чудес, Радиоцентр, Сакраменто, Салтыковка (кварталы Акатово, Зворыкино, Новосёлки, Трудкоопстрой, Серебрянка), Северный, Северный-2, ЦОВБ, Фабричный, Южный (Балашиха-8), Янтарный и кварталы: Абрамцево, Алексеевская Роща, Безменково, Горбово, Изумрудный, Лосиный, Луговой, Никольско-Трубецкое, Новое Измайлово, Новский, Лукино, Пехра-Покровское, Соколовка, Хомутово, Щитниково.



Балашиха входит в число наиболее экономически развитых городов Московской области. Лидирующие позиции традиционно занимает научно-промышленный комплекс, который определяет динамику развития и социально-экономическое положение города.

Рисунок 8-2 Схема городского округа Балашиха



Источник информации: карта Яндекс, ссылка: <http://maps.yandex.ru/>

Промышленные предприятия города специализируются в производстве криогенной техники, кранов-манипуляторов, изделий и устройств современных самолётов и других летательных аппаратов, металлоконструкций, бетоносмесительных установок, сборного железобетона, изделий из дерева, сжиженных и сжатых газов, рукавов высокого давления, товаров народного потребления из пластмассы, фильтров для очистки воды, пищевых продуктов, красок.

Доходы городского бюджета в 2010 году составили 5 млрд. 28 млн. 241 тыс. рублей, в том числе субсидии на бюджетные инвестиции в объекты капитального строительства социальной сферы и коммунальной инфраструктуры — 924 млн. 416 тыс. руб. По сравнению с 2000 годом доходы бюджета выросли более, чем в 12 раз. Наибольший вклад в бюджет вносят такие предприятия как ОАО «Криогенмаш», ОАО «345 механический завод», ООО «Парламент продакшн», ЗАО «МЕТТЭМ-Технологии», ОАО «Авиационная



корпорация «Рубин», ОАО «Балашихинский литейно-механический завод», ОАО «Линде Газ Рус», ЗАО «Акзо Нобель Декор». На долю этих предприятий приходится более 80 % общего объёма отгрузки и около 90 % объёма инвестиций в основной капитал по обрабатывающим производствам.

Численность занятых на малых и средних предприятиях (за исключением индивидуальных предпринимателей) в 2011 году достигла 15 000 человек. С 2000-ого года в Балашихе вдоль Горьковского шоссе были возведены торгово-развлекательные центры «Вертикаль», «Галион», «Светофор», «Идея», «Контур», «Максити», ТРЦ с кинотеатром и гостиницей вырос на площади Славы. В этих ТРЦ был реализован новый формат предприятия торговли в виде торгового центра с торговой галереей и развлекательной частью.

В Балашихе действуют супермаркеты продовольственных торговых сетей «Дикси», «Копейка», «Пятёрочка», «Авоська», «Магнит», «Билла», «Монетка», «Перекрёсток», «Атак», «Лента», «Седьмой континент», «Квартал», «Бахетле», сети по продаже бытовой техники «Эльдорадо», «М.Видео», «Мир», по продаже компьютерной техники «Белый Ветер», по продаже спортивной одежды «Спортмастер» и др. В настоящее время в городе действуют 902 предприятия потребительского рынка и сферы услуг, в том числе 484 предприятий розничной торговли, торговые площади которых составляют 185,7 тыс. кв.м и 87 предприятий общественного питания на 6144 посадочных мест торговой площадью 14,0 тыс. кв.м.

Главной экологической проблемой Балашихи, для решения которой потребовалось вмешательство президента России, является Кучинский полигон — один из крупнейших в стране. Полигон был открыт на месте отработанного глиняного карьера в 1964 году, с тех пор до 2017 года его работа не останавливалась ни на день. В среднем, на полигон в год вывозилось порядка 600 тыс. тонн отходов (в основном из ближайшего Подмосковья и из Москвы). В прессе неоднократно сообщалось, что закрытию полигона противодействовала Балашихинская ОПГ (в частности, в прессе неоднократно появлялись слухи о том, что свалка является фактически обшакром криминалитета). После вмешательства президента России Владимира Путина полигон был закрыт, на нем началась рекультивация.

Источник информации: Данные Википедии (ссылка <https://ru.wikipedia.org/wiki/Балашиха>).

8.2 Характеристика политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки

Объем ВВП России за I квартал 2018г. составил в текущих ценах 22239,4 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2017г. составил 101,3%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2018г. по отношению к ценам I квартала 2017г. составил 106,8%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,7%, в январе-мае 2018г. - 102,9%.

Оборот розничной торговли в мае 2018г. составил 2507,0 млрд.рублей, или 102,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2018г. - 12025,1 млрд.рублей, или 102,4%.



Оборот оптовой торговли. В мае 2018г. оборот оптовой торговли составил 6178,0 млрд.рублей, или 103,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 39,2% оборота оптовой торговли. В мае 2018г. оборот оптовой торговли на 79,2% формировался организациями оптовой торговли (в мае 2017г. - на 81,7%), оборот которых составил 4892,6 млрд.рублей, или 100,2% (в сопоставимых ценах) к маю 2017 года.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в апреле 2018г. составил (в фактически действовавших ценах) 57,2 млрд. долларов США (3455,0 млрд.рублей), в том числе экспорт - 36,2 млрд.долларов (2190,3 млрд.руб-лей), импорт - 20,9 млрд.долларов (1264,7 млрд.рублей).

Сальдо торгового баланса в апреле 2018г. сложилось положительное, 15,3 млрд.долларов (в апреле 2017г. - положительное, 7,8 млрд.долларов). В апреле 2018г. внешнеторговый оборот России со странами дальнего зарубежья составил в текущих ценах 50,2 млрд.долларов США (3031,8 млрд.рублей) и по сравнению с соответствующим месяцем 2017г. увеличился на 30,1%, с государствами-участниками СНГ - 7,0 млрд. долларов США (423,2 млрд.рублей) и увеличился на 20,9%.

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России, в апреле 2018г. составил 56,0 млрд.долларов США. Экспорт составил 36,3 млрд.долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 32,0 млрд.долларов, в государства-участники СНГ - 4,3 млрд.долларов. Импорт составил 19,7 млрд.долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 17,6 млрд.долларов, из государств-участников СНГ - 2,0 млрд.долларов.

Товарооборот России по неэнергетическим товарам в апреле 2018г. составил 32,9 млрд. долларов США, или 120,8% к соответствующему периоду предыдущего года, в том числе экс- порт - 13,4 млрд.долларов, или 134,5%, импорт - 19,5 млрд.долларов, или 112,9%. Экспорт товаров, необходимых для эксплуатации транспортных средств и обеспечения жизнедеятельности экипажей, осуществляющих международные рейсы, в апреле 2018г. составил 89,1 млн.долларов США.

Удельный вес основных видов топливно-энергетических ресурсов (нефти сырой, нефтепродуктов, газа природного, угля каменного, кокса и полукокса, электроэнергии) в общем объеме экспорта в апреле 2018г. составил 61,6% (в апреле 2017г. - 60,7%), металлов (черных металлов, меди рафинированной, никеля необработанного, алюминия необработанного) - 8,1% (7,7%), машин, оборудования и транспортных средств - 6,8% (6,0%). В общем объеме импорта доля машин, оборудования и транспортных средств в апреле 2018г. составила 47,7% (в апреле 2017г. - 48,7%).

Импорт товаров, необходимых для эксплуатации транспортных средств и обеспечения жизнедеятельности экипажей, осуществляющих международные рейсы, в апреле 2018г. составил 57,4 млн.долларов США. Мировая цена на нефть (Юралс) в мае 2018г. составила 546,5 доллара США за тонну (74,9 доллара США за баррель), по сравнению с предыдущим месяцем она выросла на 8,4%.

В мае 2018г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 99,9%, непродовольственные товары - 100,9%, услуги - 100,4%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят



административный, а также сезонный характер, в мае 2018г. составил 100,2%, с начала года - 100,9% (в мае 2017г. - 100,1%, с начала года - 101,0%).

В мае 2018г. цены на продовольственные товары снизились на 0,1% (в мае 2017г. - выросли на 0,6%). Цены и тарифы на услуги в мае 2018г. увеличились на 0,4% (в мае 2017г. - на 0,4%).

Росстат наряду с традиционной классификацией публикует индекс потребительских цен в группировке классификатора индивидуального потребления по целям (международный классификатор СОICOP), которая является одной из четырех функциональных классификаций СНС и используется при разработке показателей индивидуального потребления в составе ВВП. Формирование ИПЦ в группировке КИПЦ обеспечивает сопоставление динамики цен на товары и услуги, исходя из направления их использования.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце мая 2018г. составила 15071,3 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,4% (с начала года - на 1,9%).

Индекс цен производителей промышленных товаров² в мае 2018г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 103,9%, из него в добыче полезных ископаемых - 107,3%, в обрабатывающих производствах - 103,3%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 101,4%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.

В мае 2018г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 99,4%, в том числе в растениеводстве - 99,4%, в животноводстве - 99,4%.

В мае 2018г. сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, по предварительным данным, составил 100,7%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 100,4%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 101,4%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 100,4%.

Профицит федерального бюджета в январе-апреле 2018г. сложился в сумме 269,2 млрд. рублей.

Процентные платежи (обслуживание государственного и муниципального долга) в январе-апреле 2018г. составили 271,2 млрд.рублей, их удельный вес в общем объеме произведенных расходов федерального бюджета составил 5,2%.

Поступление нефтегазовых доходов в федеральный бюджет в январе-апреле 2018г. составило 2490,3 млрд.рублей, в том числе налог на добычу полезных ископаемых в виде углеводородного сырья - 1663,5 млрд.рублей, вывозные таможенные пошлины на нефть сырую, газ природный и товары, выработанные из нефти - 826,9 млрд.рублей.

² На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке, по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".



Совокупный объем средств Фонда национального благосостояния на 1 мая 2018г. составил 3962,7 млрд.рублей и по сравнению с 1 апреля 2018г. увеличился на 5,0%.

В январе-апреле 2018г. в консолидированный бюджет Российской Федерации поступило федеральных налогов и сборов на сумму 5653,5 млрд.рублей (88,4% от общей суммы налоговых доходов), региональных - 351,2 млрд.рублей (5,5%), местных - 71,6 млрд.рублей (1,1%), налогов со специальным налоговым режимом - 320,1 млрд.рублей (5,0%).

В январе-апреле 2018г., по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах составил +3543,7 млрд.рублей (31,9 тыс. организаций получили прибыль в размере 4718,7 млрд. рублей, 16,6 тыс. организаций имели убыток на сумму 1175,0 млрд.рублей).

В январе-апреле 2018г., по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах составил +3543,7 млрд.рублей (31,9 тыс. организаций получили прибыль в размере 4718,7 млрд. рублей, 16,6 тыс. организаций имели убыток на сумму 1175,0 млрд.рублей).

Состояние системы кредитных организаций. Количество действующих кредитных организаций, имеющих право на осуществление банковских операций, на 1 июня 2018г. составило 530 единиц и по сравнению с 1 июня 2017г. сократилось на 61 организацию, по сравнению с 1 мая 2018г. - на 4 организации.

Объем кредитов, депозитов и прочих размещенных средств, предоставленных организациям, физическим лицам и кредитным организациям (в рублях и иностранной валюте), включая кредиты, предоставленные иностранным государствам, на 1 мая 2018г. составил 56035,1 млрд.рублей.

В январе-мае 2018г. объем денежных доходов населения сложился в размере 22035,8 млрд.рублей. В январе-мае 2017г. денежные доходы населения составляли 20977,5 млрд.рублей, в их объеме была учтена выделенная из федерального бюджета единовременная денежная выплата пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей (далее ЕВ-2017), произведенная в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ на общую сумму 221,7 млрд.рублей. Указанная выплата пенсионерам была учтена также при расчете среднего размера назначенной пенсии в январе-мае 2017 года.

Денежные расходы населения в январе-мае 2018г. составили 21888,2 млрд.рублей и увеличились на 5,1% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 17044,1 млрд.рублей, что на 5,8% больше, чем в январе-мае 2017 года. За этот период прирост сбережений населения составил 2366,0 млрд. рублей и уменьшился на 135,9 млрд.рублей (или на 5,4%) по сравнению с соответствующим периодом 2017 года.

С января 2017г. Росстат проводит выборочное обследование рабочей силы среди населения в возрасте 15 лет и старше (до 2017г. - в возрасте 15-72 лет). По итогам обследования в мае 2018г. численность рабочей силы составила 76,1 млн.человек, или 52% от общей численности населения страны, в их числе 72,5 млн.человек были заняты в



экономике и 3,6 млн.человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 мая 2018г. составила 146,8 млн.человек. С начала года число жителей России сократилось на 64,2 тыс.человек, или на 0,04% (за аналогичный период предыдущего года также наблюдалось уменьшение численности населения на 27,9 тыс.человек, или на 0,02%). Миграционный прирост на 47,1% компенсировал естественную убыль населения.

Таблица 8-1 Основные экономические и социальные показатели

	Май 2018г.	В % к		Январь-май 2018г. в % к январю-маю 2017г.	Справочно		
		маю 2017г.	апрелю 2018г.		май 2017г. в % к		январь-май 2017г. в % к январю-маю 2016г.
					маю 2016г.	апрелю 2017г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	22239,4 ¹⁾	101,3 ²⁾			100,6 ³⁾		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		103,7	101,6	102,9	106,0	101,6	103,0
Индекс промышленного производства ⁴⁾		103,7	101,5	103,2	106,9	101,7	103,8
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	339,3	102,3	111,9	102,5	100,5	112,1	100,9
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	472,2	103,0	101,8	103,1	109,6	103,6	107,0
в том числе железнодорожного транспорта	219,0	104,4	101,3	104,7	107,1	102,1	107,5
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	139,1	99,9	98,9	99,3	99,3	99,0	97,7
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2507,0	102,4	101,5	102,4	101,1	101,9	99,4
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	759,7	102,3	98,0	102,5	101,2	99,5	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	57,2 ⁵⁾	128,9 ⁶⁾	97,2 ⁷⁾	123,4 ⁸⁾	120,3 ⁶⁾	88,1 ⁷⁾	129,2 ⁸⁾
в том числе: экспорт товаров	36,2	138,9	98,2	126,7	119,9	83,3	132,1
импорт товаров	20,9	114,6	95,6	117,9	120,7	96,1	124,7
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	2302,0 ⁹⁾	103,6 ²⁾			101,4 ³⁾		
Индекс потребительских цен		102,4	100,4	102,3	104,1	100,4	104,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		112,0	103,9	107,0	105,9	99,5	110,5
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		100,3	90,7	103,2 ¹¹⁾	99,5	95,6	96,7 ¹¹⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	43815 ¹⁰⁾	109,9 ¹⁰⁾	101,0 ¹⁰⁾	111,5 ¹⁰⁾	106,9	101,2	106,8



	Май 2018г.	В % к		Январь-май 2018г. в % к январю-маю 2017г.	Справочно		
		маю 2017г.	апрелю 2018г.		май 2017г. в % к		январь-май 2017г. в % к январю-маю 2016г.
					маю 2016г.	апрелю 2017г.	
реальная		107,3 ¹⁰⁾	100,6 ¹⁰⁾	109,0 ¹⁰⁾	102,7	100,8	102,3
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,6	91,5	97,2	91,4	91,7 ¹²⁾	97,4	92,7 ¹²⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	86,7	96,4	86,3	83,5	95,8	85,5

1) Данные за I квартал 2018г. (первая оценка).

2) I квартал 2018г. в % к I кварталу 2017 года.

3) I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016 года.

4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

5) Данные за апрель 2018 года.

6) Апрель 2018г. и апрель 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

7) Апрель 2018г. и апрель 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

8) Январь-апрель 2018г. и январь-апрель 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

9) Данные за I квартал 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-мае 2018г. в % к январю-маю 2017г. составили 102,0%, в январе-мае 2017г. в % к январю-маю 2016г. - 97,8%.

12) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

Источник информации: Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики РФ, ссылка:

http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140086922125

8.3 Определение сегмента рынка объектов оценки

Объекты оценки - земельный участок с расположенными на нем объектами капитального строительства, представляют собой нежилые здания складского и административно-офисного назначения.

Земельный участок относится к категории «земли промышленности» с разрешением «для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов».

Объекты капитального строительства (ОКС), относятся к рынку коммерческой недвижимости Московской области и представляют собой объекты офисного (административно-офисного) и складского (производственно-складского) функционального назначения.



8.4 Анализ сегмента рынка объектов оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость

8.4.1 Обзор рынка складской и офисной недвижимости Московской области

Складская недвижимость

В Московском регионе сохраняется стабильный спрос на складские площади. Доля вакантных площадей в Московском регионе снижается. Девелоперы сейчас предпочитают built-to-suit спекулятивному строительству.

Обычно первый квартал года характеризуется низкой активностью рынке складской недвижимости и не приносит сюрпризов, однако I квартал 2018 года оказался исключением. Неожиданными стали показатели объема заключённых сделок. В первые три месяца года в Московском регионе был установлен рекорд по количеству арендованных и купленных площадей в качественных складских объектах – 408 000 кв.м. Это в 2,3 раза выше среднего показателя за последние 10 лет. В противовес Московскому региону, площадь заключенных сделок в регионах поставила антирекорд – 44 000 кв.м, что в 2 раза ниже аналогичного среднего показателя за последние несколько лет.

Однако учитывая данные предыдущих периодов и неопределенность экономической ситуации, аналитики рынка недвижимости предлагают не делать поспешных выводов об изменении трендов и сохраняют прогноз неизменным. По итогам года площадь по заключенным сделкам сохранится на уровне прошлого года и составит 1,2 и 0,6 млн кв.м, соответственно. Что касается остальных показателей рынка в I квартале 2018 года, то здесь сюрпризов не было.

В Московском регионе ставки аренды остаются стабильными, доля вакантных площадей сокращается, темпы нового строительства по итогам этого года будут выше показателей 2017 года.

В I квартале 2018 года запрашиваемая средняя ставка аренды не изменилась и составила 3300 рублей за кв.м в год. Эксперты Cushman & Wakefield не прогнозируют снижение или рост ставок аренды как минимум до конца 2018 года. Для части крупных девелоперов эти ставки вполне комфортны.

В первом квартале 2018 года было арендовано и куплено 408 тыс. кв.м высококачественных складских площадей, что в 2,4 раза выше аналогичного показателя 2017 года. Низкие темпы роста потребительского рынка являются сдерживающим фактором роста спроса на складские объекты, и по прогнозу Cushman & Wakefield объем заключенных сделок будет на уровне 2017 года и составит около 1,2 млн кв.м.

В противовес низкому объему нового предложения, спрос на складском рынке сохраняется на высоком уровне. В течение I квартала 2018 года объем сделок аренды и покупки складов в Московском регионе составил 452 000 кв.м, что в три раза превышает показатель аналогичного периода прошлого года. 71% объема сделок этого квартала относятся к уже введенным площадям, остальное – контракты по будущему строительству.

По данным компании Jones Lang LaSalle Incorporated (JLL), Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды на складском рынке Московского региона по новым сделкам со складами находятся в диапазоне 3,3-3,6 тысяч руб. за кв.м в год (без учета НДС и операционных расходов). Фактические ставки аренды различаются применительно



к конкретному объекту и его местоположению, сохраняя зависимость относительно удаленности от МКАД.

Рисунок 8-3 Динамика спроса, предложения и арендных ставок на складском рынке Московского региона (в столбце со ставками дополнительно учитывать ноль)



Базовые ставки аренды*

за кв. м в год

3 600 ₺

Средняя базовая ставка аренды

4 000 ₺

Максимальная базовая ставка аренды

* Уровень ставок по новым сделкам.
Запрашиваемые ставки на основании предложений от собственников

При условии сохранения текущего уровня активности на рынке, объем сделок со складами в Московском регионе по итогам года может достичь 1,5 млн кв.м. Сейчас на рынке ведется активная работа над целым рядом крупных заявок площадью свыше 30 000 кв.м каждая, и что важно – спрос на большие блоки формируют компании самых разных секторов. На фоне этих позитивных сигналов опасения вызывают только геополитические события, которые могут скорректировать планы развития некоторых компаний, а в ряде случаев поставить их на паузу.



Офисная недвижимость

С конца 2017 года отмечается позитивная динамика на рынке офисных помещений столицы. Индикаторы показывают небольшое улучшение, хотя предпосылок для спекулятивного роста пока нет. Рынок нашел баланс и в текущем году скорее всего будет его сохранять. В 2017 году практически все отложенные в 2015-2016 годах проекты были завершены, а в 2018-2020 годах эксперты прогнозируют спад нового строительства.

На фоне низкой строительной активности дополнительные площади «выбираются» с рынка. Вакансия в целом по офисному рынку (в классе «А», «В+» и «В-») снизилась на 0,5 п.п. до 12% и будет оставаться на этом уровне в течение года. Ввиду стабильно низкого нового строительства и высокого объема сделок уровень вакансии продолжил снижение, начатое в середине прошлого года, и составил 12% на конец I квартала 2018 года. Снижение уровня вакансии связано с уменьшением доли свободных площадей в классе «А», показатель по классу «В» остается стабильным.

Но доля свободных площадей на рынке перестает быть значимым фактором. Вопрос не в том, сколько площадей на рынке свободно, а в том, что нужно сделать для того, чтобы сдать помещение в течение года. Данные, накопленные аналитиками Cushman & Wakefield за 13 лет наблюдений, позволяют утверждать, что экспозиция офисных площадей подчиняется единому закону, при котором 80% всех офисов сдастся в течение одного года. Вероятность сдачи в аренду офисного блока снижается втрое в каждые последующие 6 месяцев. Количество сданных в аренду площадей в первые 6 месяцев увеличивается каждый квартал ввиду активного принятия решений о переездах ввиду выгодных условий рынка.

Основные выводы

- В I квартале 2018 года на рынке продажи коммерческой недвижимости наблюдалось незначительное снижение объема предложения при снижении цены, а на рынке аренды, напротив - рост ставок при росте объема предложения. Так как рынок аренды традиционно более оперативно реагирует на изменение рыночной конъюнктуры, это может свидетельствовать о росте деловой активности и росте предложения, которые пока являются несущественными.
- Судя по динамике цен, на рынке продажи заметно спрос вырос только по производственно-складским помещениям, а на рынке аренды роста спроса почти не отмечалось.
- Цены на торговые помещения незначительно снизились, а на окраинах, наоборот, выросли. По street-retail спрос как на рынке продажи, так и на рынке аренды по объектам в центре вырос, а за пределами центра – снизился, однако если на рынке аренды эта динамика была продолжением тенденции конца 2017 года, то на рынке продажи имела быть место ценовая коррекция.
- Ставки и цены по офисным объектам за исключением ставок по объектам за пределами центра снизились.
- Цены по производственно-складским помещениям выросли, а ставки почти не изменились.
- В I кв. 2018 года объем предложения вырос на 3% по количеству и снизился на 9% по общей площади. За год, по сравнению с I кв. 2017 года, объем предложения



вырос на 11% по количеству и на 6% по общей площади. Всего в I квартале на продажу был выставлен 2 521 объект общей площадью 3 624 тыс. кв.м.

- Средневзвешенная цена в I кв. 2018 года снизилась на 5%, с учетом того, что курс доллара за квартал и год снизился на 3%, цена в долларовом эквиваленте за квартал снизилась на 8%, а за год - на 14%. Общая стоимость объектов коммерческой недвижимости за квартал снизилась на 13%, а за год - на 5% и составила 591 млрд. руб. Снижение цен за год свидетельствует о продолжении снижении спроса в условиях существования системных проблем в макроэкономике, разрешить которые не получается.

Главный вывод: судя по отсутствию сколь-нибудь заметного роста как цен, так и ставок по всем сегментам, стагнация на рынке коммерческой недвижимости продолжается. Подтверждается прогноз, что в силу системного характера проблем в макроэкономике, быстрого выхода из этой ситуации ожидать не приходится.

Источник информации:

- по материалам рекламно-информационного ресурса «Zdanie.info – всё о коммерческой недвижимости», ссылки <https://zdanie.info/2393/2467/news/12080>, <https://zdanie.info/2393/2421/news/11965>,

- по материалам компании RRG, ссылка <http://rrg.ru/analytic/review/Q1-2018>.

8.4.2 Обзор рынка промышленных земельных участков Московской области

На сегодняшний день рынок земли в Московском регионе все еще находится в стадии становления и достаточно слабо развит по сравнению с западными странами. Зачастую лоты, выставленные на продажу или долгосрочную аренду, являются «сырыми» и не представляют собой конечный продукт. Значительным изменением за последние несколько лет в данном сегменте стало то, что земельные участки постепенно перестали быть инвестиционным продуктом.

В то же время они продолжают оставаться необходимой составляющей любого девелоперского проекта. Но горизонт планирования получается очень большим: пока объект будет построен, пока будут реализованы его площади – в российских реалиях за это время может успеть пронестись не один кризис. Оглядываясь назад, можно выделить несколько этапов развития рынка земельных участков.

Первый этап начался примерно с середины 2000-х годов – это время зарождения современного рынка коммерческой недвижимости в целом. В этот период был бум «бумажных» проектов и земельные участки рассматривались как возможность выгодных вложений наравне с объектами капитального строительства. В это время создавались многие земельные банки. От инвестора при этом практически ничего не требовалось, земля сама по себе тогда дорожала по 20% и более в год. В дополнение в этот период начали намечаться процессы децентрализации: активно рассматривались различные проекты у МКАД и за его пределами в сфере офисной, торговой и складской недвижимости. Шел бум коттеджного строительства. Также заявлялись один за одним проекты комплексного освоения территорий (КОТ).

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



Третий этап – с 2010 года по вторую половину 2014 года. В это время шло плавное восстановление рынка недвижимости, а вместе с этим и рост рынка. Продолжили активно развиваться жилые проекты и промышленные земли (происходила активная экспансия торговых сетей). Однако рынок земельных участков так и не восстановился до докризисного уровня. С рынком складской недвижимости его роднило снижение спекулятивной части спроса.

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

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

В целом большинством участников рынка констатируется, что текущая система функционирования рынка земли тормозит развитие рынка недвижимости региона и его отдельных районов. К этому стоит добавить, что земельный рынок Московской области является одной из самых закрытых сфер бизнеса в области недвижимости.

На текущий момент основными драйверами рынка земли являются жилая недвижимость, придорожные объекты и индустриальные проекты. Инвестору, который хочет войти на этот рынок и создать новое предприятие в Московской области, сделать это довольно трудно, поскольку готовой, уже переведенной в эту категорию земли нет, а стоимость перевода и неопределенность по времени существенно затрудняют положение дел. Кроме того, существуют очень серьезные проблемы с получением инженерных мощностей – электроэнергии, газа и т.п. По идее, данные проблемы должны решать современные индустриальные парки.

За последние 5-7 лет сегмент индустриальных парков получил широкое развитие в Московском регионе, появились действующие качественные примеры реализаций инвестиционных проектов. Опираясь на отечественный опыт развития индустриальных парков, возможно формирование целесообразных мер поддержки данного сегмента.

На данный момент в Московской области, по данным Корпорации развития Московской области, насчитывается примерно 31 индустриальный парк (включая ОЭЗ), 5 из них являются государственными.



Рисунок 8-4 Структура предложения земли промышленности по количеству



За 2017 год на земельном рынке Московской области было представлено 60 участков, предназначенных под производственно-складское строительство, а также под многофункциональные производственно-складские и офисно-торговые объекты. Все данные участки относятся к рынку индустриальных земельных участков Московской области. Общая площадь предложенных к продаже земельных участков в Подмоскowie составила на конец года 280,12 га.

Площадь выставленных на продажу участков составляет 13,2% от общей площади всех незастроенных участков промышленного назначения Московской области (включая территорию новой Москвы). Таким образом, около 87% участков не выставлено на продажу по тем или иным причинам их текущими собственниками.

Рисунок 8-5 Структура предложений земли промышленности по площади

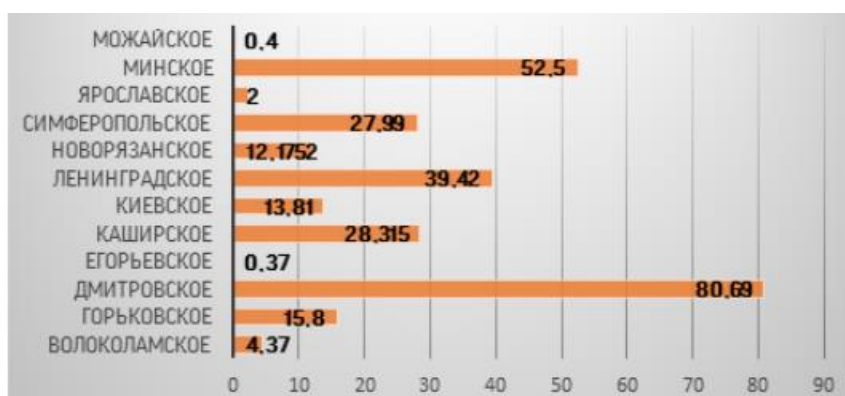


По количеству, и по общей площади предложенных к продаже промышленных земель, лидирует Север Подмоскowie – участки, расположенные по Ленинградскому, Дмитровскому, Ярославскому и Волоколамскому шоссе.

Наибольшая площадь предложений по продаже незастроенных ЗУ обнаружена по Дмитровскому шоссе – 80,69 Га. На втором месте по площади предложения находится Минское шоссе – 52,5 Га, за ним расположилось Ленинградское шоссе – 39,42 Га. По

количеству предложения также лидирует Дмитровское шоссе, за ним следуют Ленинградское, Каширское и Симферопольское шоссе.

Рисунок 8-6 Структура предложений земли промышленности по направлению шоссе (га)

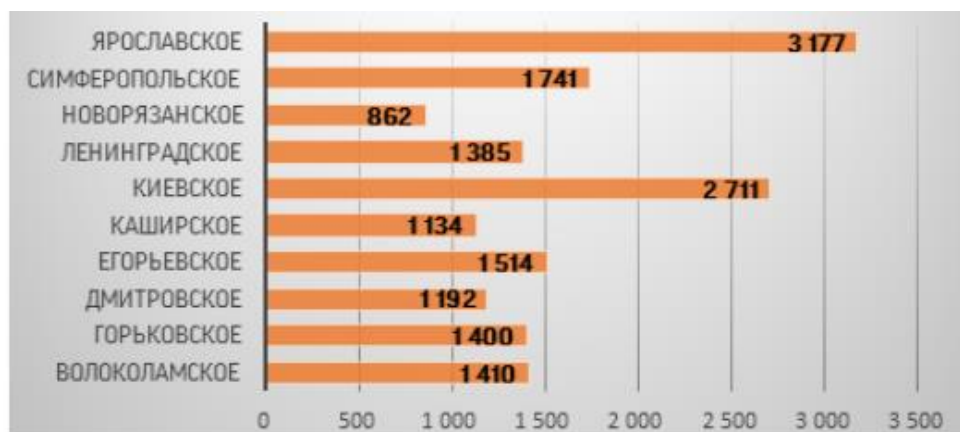


Наиболее востребованными направлениями для покупки земельных участков производственно-складского назначения по-прежнему остаются Каширское, Ленинградское и Симферопольское шоссе. Наибольшее количество сделок по покупке крупных промышленных земельных массивов, по данным различных источников, заключается в Ленинском районе Подмосковья (Каширское направление), так как в этой области находится большое количество подготовленных к строительству участков, а также хорошо развита транспортно-логистическая инфраструктура.

Повышенный спрос на производственно-складские участки по Ленинградскому шоссе объясняется близостью международного аэропорта «Шереметьево». В районе аэропорта активно развивается транспортная инфраструктура, а также появляется все большее количество логистических комплексов и терминалов. Симферопольское шоссе выгодно проходит рядом с районом Москвы Южное Бутово, городами Щербинка и Подольск, имеет несколько подъездов на Варшавское и Каширское шоссе, что также пользуется большим спросом.

По средней стоимости 1 кв.м земель, предназначенных под производственно-складские объекты, лидирует Ярославское шоссе. Во многом это связано с расположением по Ярославскому направлению города Пушкино. Несмотря на местоположение в 21 км от МКАД, средняя стоимость промышленных земель в районе г. Пушкино может в два и более раз отличаться от средней стоимости «квадрата» в других районах Подмосковья.

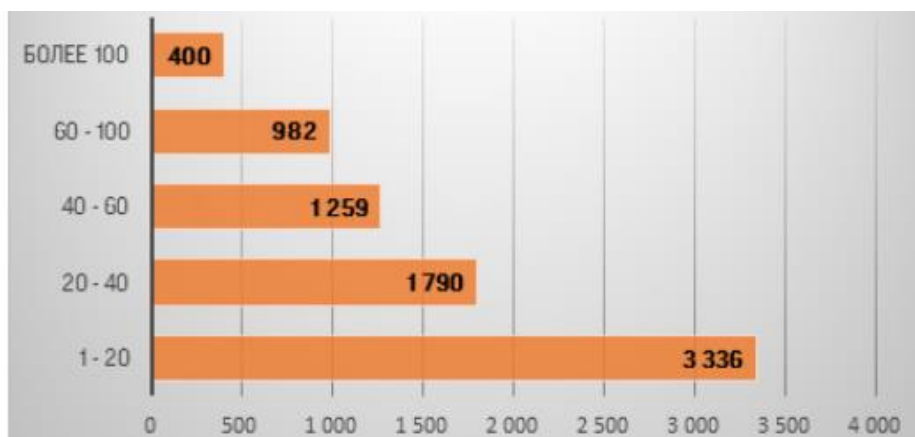
Рисунок 8-7 Средние цены 1 кв. метра земли промышленности в зависимости от направления шоссе



На втором месте по средней стоимости земель находится Киевское шоссе, замыкает тройку лидеров Симферопольское шоссе. По прочим направлениям средние цены земельных участков сопоставимы и различаются не более, чем на 20%. Исключение составляет только Новорязанское шоссе, занявшее последнее место в рейтинге районов по стоимости промышленных ЗУ. Здесь квадратный метр стоит в среднем 862 руб.

Распределение средней стоимости 1 кв.м промышленных земель в зависимости от удаленности предлагаемых к продаже земельных участков от МКАД приведено ниже:

Рисунок 8-8 Средняя стоимость 1 кв. метра земли промышленности в зависимости от расстояния от МКАД (руб.)



Как видно из таблицы, предложения, расположенные на расстоянии от 0 до 20 км от МКАД показывают стоимость, почти в два раза превышающую средние стоимости остальных участков. Это объясняется наиболее высоким спросом на земельные участки, расположенные близко к г.Москве и Московской кольцевой автодороге, что значительно облегчает транспортировку грузов и сбыт товара.

В условиях кризиса, сниженного уровня платежеспособного спроса и отсутствия спекулятивного характера сделок на рынке земли ленд-девелопмент становится почти обязательной составляющей при продаже участка под строительство. С учетом

сложившейся ситуации на рынке он также зачастую становится единственной возможностью продать участок.

Среди новых тенденций на рынке можно выделить новые требования в рамках согласования девелоперских проектов в администрации Московской области. Теперь очень часто девелопер должен обосновать полезность своего проекта для района расположения (повышение уровня инфраструктуры, создание рабочих мест, будущие налоговые отчисления).

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

Как видно из таблицы, наиболее высокую стоимость показывают земельные участки площадью до 1 га. Чем больше земельный массив, тем дешевле стоимость 1 квадратного метра. В целом 1 кв.м земельным участком площадью до 1 га на 43% превышает стоимость квадратного метра участков площадью от 1 до 5 га. Участки площадью от 5 до 20 га и более, в целом, по стоимости 1 квадратного метра близки.

Рисунок 8-9 Средняя стоимость 1 кв. метра земли промышленности в зависимости от площади (руб.)



Источники информации:

- по материалам портала DocPlayer.ru, ссылка <https://docplayer.ru/78134721-Obzor-rynka-promyshlennyh-zemelnyh-uchastkov-moskovskoy-oblasti-po-itogam-2017-goda-predlozhenie.html>,

- по материалам информационного ресурса по коммерческой недвижимости Zdanie.info, ссылки <https://zdanie.info/2427/2425/news/10189>, <https://zdanie.info/2393/2467/news/10176>,

- по материалам информационно-аналитического портала Arendator.ru, ссылка <http://www.arendator.ru/articles/154428-analiz-rynka-promyshlennyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-i-novoj-moskvy/>.



8.4.3 Анализ фактических данных о ценах предложений к продаже единых объектов недвижимости (ОКС + ЗУ), а также незастроенных земельных участков, сопоставимых с объектами оценки по основным ценообразующим факторам

В рамках проведения анализа рынка объекта оценки, и следуя требованиям п.11в ФСО №7, Оценщик провел анализ фактических данных о ценах предложений продажи прав на сопоставимые с оцениваемым единые объекты недвижимости на период, соответствующий дате оценки.

Оценщик рассматривал цены предложения (оферты по продаже) единых объектов недвижимости (ЕОН) – отдельно стоящих зданий и земельных участков под ними, сопоставимых с объектом оценки по следующим параметрам (элементам сравнения):

- продажа права собственности на нежилое здание в составе ЕОН,
- дата предложения (оферты) не позже даты оценки,
- назначение и класс объектов: объекты недвижимости административно-офисного, производственно-складского назначения,
- местоположение: Московская область, городской округ Балашиха.

Рассматривались цены предложения продаж объектов, представленных и опубликованных в средствах массовой информации и Интернете (по данным интернет-порталов, специализирующихся на продаже коммерческой недвижимости).

Ссылки и копии веб-страниц с предложениями и объявлениями о продаже аналогов представлены в Приложении настоящего Отчёта «Информация из открытых источников и печатных изданий, использованная в процессе оценки», в разделе «Данные о фактических ценах предложения к продаже единых объектов недвижимости складского назначения, из сегмента рынка объектов оценки, аналоги для расчета стоимости единого объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода».

Таким образом, цены фактических предложений по продаже единых объектов недвижимости складского назначения (отдельно стоящие нежилые здания и земельные участки под ними), сопоставимых с единым объектом недвижимости, в состав которого входят объекты оценки находятся в диапазоне от 19 355 руб./кв.м до 41 408 руб./кв.м с учётом НДС.



Дата оценки: 10 августа 2018 г.

Таблица 8-2 Фактические данные о ценах предложений к продаже объектов, сопоставимых с единым объектом недвижимости, в состав которого входят объекты оценки производственно-складского назначения

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Источник информации	по данным Заказчика	https://www.realtymag.ru/sklad/prodazha/1135911	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-balashiha-180778440	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/189246112/	https://www.apex-realty.ru/view.php?id=76521	https://zдание.info/2389/2398/object/90890
2	Адрес местонахождения	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), Косинское шоссе, вл.3, стр.2	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), ул.Калинина	Московская область, г.Балашиха, шоссе Энтузиастов, вл.4	Московская область, г.Балашиха, ул.Звездная, д.7	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), Новосовихинское шоссе	Московская область, Ленинский р-он, п. Ленинские Горки, Зеленое шоссе, д.4 стр.1
3	Цена предложения по объявлению с учетом НДС		300 000 000	265 854 400	164 000 000	60 000 000	110 000 000
4	Площадь здания, кв.м	от 864,0 до 21 588,2	15 500,0	8 370,0	4 683,8	1 449,0	3 167,0
5	Дата оферты (объявления)/сделки	-	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
6	Удельная цена предложения по оферте, руб./кв.м	-	19 355	31 763	35 014	41 408	34 733
7	Среднее значение, руб./кв.м		32 455				
8	Коэффициент вариации		25,03%				

Источник информации: Приложение «Информация из открытых источников и печатных изданий, использованная в процессе оценки» данного Отчета, анализ Оценщика



Дата оценки: 10 августа 2018 г.

Таблица 8-3 Фактические данные о ценах предложений к продаже незастроенных земельных участков, сопоставимых с оцениваемым

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
1	Источник информации	По данным Заказчика	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-balashiha-238330895	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/190314371/	https://www.cian.ru/sale/commercial/32124074/	https://www.cian.ru/sale/commercial/6719194/	https://www.cian.ru/sale/commercial/151749018/	https://www.cian.ru/sale/commercial/186427880/
2	Адрес местонахождения	Московская область, Балашихинский район, вблизи д.Павлино	Московская область, г/о Люберцы, дер.Мотяково	Московская область, г.Балашиха, дер.Пуршево	Московская область, г/о Люберцы, пгт.Красково	Московская область, г/о Люберцы, пгт.Томилино	Московская область, г/о Люберцы, дер.Мотяково	Московская область, г/о Люберцы, пгт.Октябрьский
3	Наличие улучшений на земельном участке	оценка ЗУ как незастроенного	нет	нет	нет	нет	нет	нет
4	Площадь объекта, кв.м	70 772	20 000	12 850	10 000	18 000	9 400	8 000
5	Цена предложения по ofercie, руб.	-	36 500 000	27 985 000	21 000 000	40 000 000	18 612 000	35 000 000
6	Дата oferty (объявления)/сделки	-	24.05.2018	26.06.2018	15.03.2018	13.05.2018	10.06.2018	12.06.2018
7	Назначение (категория земель, вид разрешенного использования)	земли промышленности/ для размещения произв. и админ. зданий	земли промышленности/ для размещения произв. и админ. зданий	земли промышленности/ для размещения производственных, складских и торговых объектов	земли промышленности/ для размещения промышленных объектов	земли промышленности/ под строительство торгово-складского комплекса	земли промышленности/ для размещения произв. и админ. зданий	земли поселений/ под производственную базу
8	Удельная цена предложения по ofercie, руб./кв.м	-	1 825	2 178	2 100	2 222	1 980	4 375
9	Среднее значение, руб./кв.м		2 447					
10	Коэффициент вариации		39,06%					

Источник информации: Приложение «Информация из открытых источников и печатных изданий, использованная в процессе оценки» данного Отчета, анализ Оценщика



8.4.4 Анализ основных ценообразующих факторов (элементов сравнения) для производственно-складской и офисной недвижимости (ОКС)

Как выявил Оценщик в предыдущих пунктах данной главы, а также принимая во внимание теорию оценки, основными ценообразующими факторами для коммерческой недвижимости являются: имущественные права, условия финансирования, условия платежа и обстоятельства совершения сделки, динамика цен, назначение и вид функционального использования недвижимости, местоположение, транспортная и пешеходная доступность, площадь, качественно-техническое состояние (уровень и состояние отделки).

Оценщик решил провести более подробный анализ основных ценообразующих факторов стоимости в целях корректного их учета в расчете рыночной стоимости объекта оценки, а также в продолжение анализа рынка коммерческой недвижимости.

Имущественные права. Одним из основных ценообразующих факторов является сущность имущественных прав на объект недвижимости, представленный к реализации. Собственность - наиболее полный комплекс прав, которым может обладать субъект права в отношении своего имущества. Собственнику, как указано в п.1 ст.209 ГК РФ, принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Аренда - форма имущественного договора, при которой собственность передается во временное владение и пользование (или только во временное пользование) арендатору за арендную плату. Данное право не включает право распоряжения имуществом, а только права его владения и пользования.

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование). Корректировка по условиям продажи определяется обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости. В оценочной практике есть такое понятие, как корректировка на уторгование. Она используется в оценке, когда оценка проводится на базе данных не по свершившимся сделкам, а по офертам к продаже.

Исследование на тему корректировок на уторгование для объектов недвижимости проводилось Научно-Практическим Центром Профессиональных Оценщиков (НЦПО) и представлено в Сборнике рыночных корректировок (СРК-2018) под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича.

Рисунок 8-10 Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Таблица 63. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2018 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2018 г.	5-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-15 (13)	12-15 (13,5)

Источник информации: Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков, Сборник рыночных корректировок (СРК-2018) под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича, табл.63 стр.102.



Условия финансирования, условия платежа, обстоятельства совершения сделки.

Условия продажи и платежа определяются обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости.

Корректировка по условиям финансирования, условиям платежа, обстоятельствам совершения сделки производится, если данные условия и обстоятельства сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества при определении рыночной стоимости, когда:

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

Так как в офертах к продаже и в ценах сделок в открытых источниках обычно не публикуют особенности совершения сделки, расчет стоимости объекта оценки обычно проводится в допущении, что данные особенности типичны для данной категории имущества, то есть в соответствии с трактовкой рыночной стоимости, представленной ранее.

Динамика цен. Рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой аналог выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Данный момент следует учитывать в оценке.

Как правило, в крупных городах и населенных пунктах, в условиях развитого рынка коммерческой недвижимости, когда достаточно информации об объектах-аналогах, в корректировке нет необходимости.

Назначение (функциональное использование) - один из наиболее ценообразующих факторов. Размер корректировки на функциональное назначение определить зачастую весьма затруднительно, по причине чего рекомендуется подбирать аналоги сопоставимого с оцениваемым объектом функционального назначения. В случае, когда возникает необходимость в данной корректировке, ее можно получить расчетным путем на основании аналитических данных по стоимостям коммерческой недвижимости различных функциональных назначений.

Тип объекта недвижимости. Один из ценообразующих факторов, учитывающий различия типа объекта недвижимости – отдельного объекта (здания) или встроенного помещения.

Размер корректировки на различие типа объекта недвижимости можно рассчитать на основании данных, представленных в Справочниках оценщика недвижимости-2017 под редакцией Л.А. Лейфера.



Рисунок 8-11 Корректировка на тип объекта недвижимости производственно-складского назначения

Таблица 87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,87	0,90

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» том 1 «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Л.А. Лейфера, табл.87, стр.167.

Рисунок 8-12 Корректировка на тип объекта недвижимости офисно-торгового назначения

Таблица 109

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» том 1 «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Л.А. Лейфера, табл.109, стр.194.

Местоположение. Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке. Как правило, в крупных городах и населенных пунктах, в условиях развитого рынка коммерческой недвижимости, когда достаточно информации об объектах-аналогах, находящихся в аналогичных с точки зрения ценообразования зонах, в корректировке на месторасположение нет необходимости.

Транспортная и пешеходная доступность. Транспортная доступность учитывает возможность быстрого и удобного автомобильного подъезда к объекту, качественное состояние прилегающих транспортных развязок, степень вероятность автомобильных «пробок», интенсивность дорожного движения, наличие ж/д сообщение (что весьма актуально для производственных и складских объектов), пешеходная доступность - непосредственное наличие остановок общественного транспорта (актуально для офисных и торговых объектов) и т.п.

Когда объект оценки и аналоги находятся в границах крупных населенных пунктов, в условиях развитой дорожно-транспортной сети и обеспеченности асфальтированного подъезда к любой части города и к каждому объекту недвижимости, корректировка на транспортную доступность к объектам недвижимости зачастую не вводится.

Площадь. Данная корректировка, позволяет учитывать изменение стоимости ед. площади в зависимости от общей площади объекта оценки.

Размер корректировки на площадь можно рассчитать на основании зависимости цены от площади, представленных в Справочниках оценщика недвижимости-2017 под редакцией Л.А. Лейфера.

Рисунок 8-13 Корректировка на площадь для объектов производственно-складского назначения

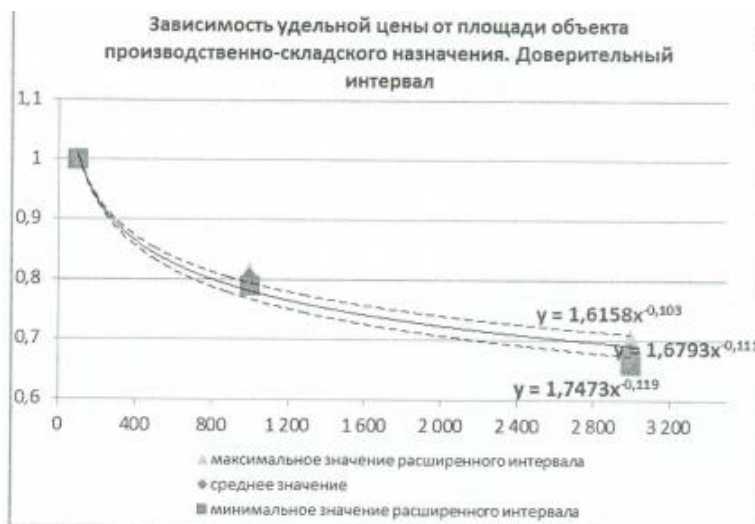


Рис. 59¹⁰

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» том 1 «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Л.А. Лейфера, рис.59, стр.159.

Рисунок 8-14 Корректировка на площадь для объектов офисно-торгового назначения

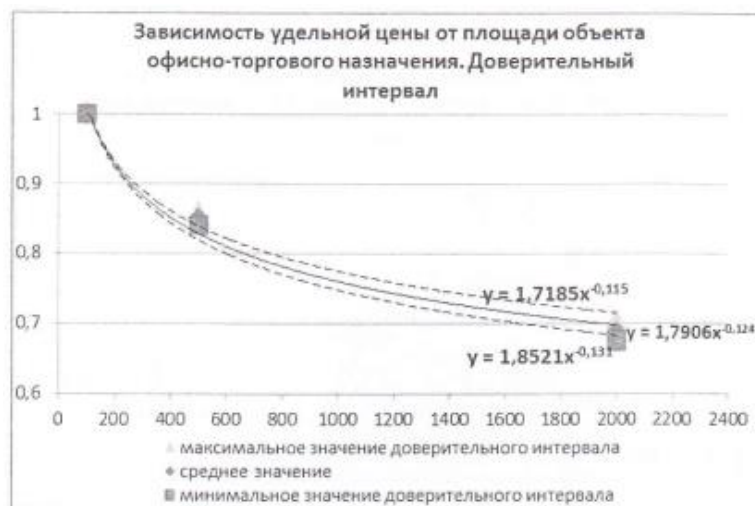


Рис. 57.⁷

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» том 1 «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Л.А. Лейфера, рис.57, стр.185.

Качественно-техническое состояние/класс объекта. Корректировка на качественно-техническое состояние учитывает класс и состояние ремонта и отделки здания. Данная корректировка вводится на основании данных по рыночным стоимостям различных классов объектов недвижимости («А», «В», «С»), уровней отделок («Эконом», «Стандарт», «Премиум», «Люкс» и пр.) или состояния ремонта и отделки.

8.4.5 Анализ основных ценообразующих факторов (элементов сравнения) для земельных участков

Принимая во внимание теорию оценки, основными ценообразующими факторами для земельных участков являются: имущественные права, условия финансирования, условия платежа и обстоятельства совершения сделки, динамику цен, функциональное назначение земельного участка (категория земель и разрешенное использование), местоположение, транспортная доступность, площадь, наличие инженерных коммуникаций (наличие согласований и технических условий на подключение коммуникаций, наличия оплаты этих коммуникаций и факта их подведения на земельный участок).

Оценщик решил провести более подробный анализ основных ценообразующих факторов стоимости земельных участков в целях корректного их учета в расчете рыночной стоимости земельного участка.

Имущественные права на земельный участок. Одним из основных ценообразующих факторов стоимости земельного участка является сущность имущественных прав на земельный участок к реализации. На рынке земли существует два основных типа данных прав: право аренды и право собственности.

Исследование на тему разницы в стоимости права аренды (ПА) и права собственности (ПС) представлено в Справочнике оценщика недвижимости-2017 «Земельные участки» под редакцией Л.А. Лейфера.

Рисунок 8-15 Соотношение ПА/ПС для земельных участков под производственно-складскую застройку

Таблица 99

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,73	0,75

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2017 «Земельные участки» под редакцией Л.А. Лейфера, табл.99 стр.170.



Рисунок 8-16 Соотношение ПА/ПС для земельных участков под офисно-торговую застройку

Таблица 99

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,78

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2017 том «Земельные участки» под редакцией Л.А. Лейфера, табл.99 стр.170.

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование). Корректировка по условиям продажи определяется обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости. В оценочной практике есть такое понятие, как корректировка на уторгование. Она используется в оценке, когда оценка проводится на базе данных не по свершившимся сделкам, а по офертам к продаже.

Исследование на тему корректировок на уторгование для объектов недвижимости проводилось Научно-Практическим Центром Профессиональных Оценщиков и было представлено в Сборник рыночных корректировок (СРК-2018), под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича.

Рисунок 8-17 Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Таблица 63. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2018 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2018 г.	5-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-15 (13)	12-15 (13,5)

Источник информации: Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков, Сборник рыночных корректировок (СРК-2018) под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича, табл.63 стр.102.

Условия финансирования, условия платежа, обстоятельства совершения сделки.

Условия продажи и платежа определяются обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости.

Корректировка по условиям финансирования, условиям платежа, обстоятельствам совершения сделки производится, если данные условия и обстоятельства сделки



отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества при определении рыночной стоимости, когда:

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

Так как в офертах к продаже и в ценах сделок в открытых источниках обычно не публикуют особенности свершения сделки, расчет стоимости объекта оценки обычно проводится в допущении, что данные особенности типичны для данной категории имущества, то есть в соответствии с трактовкой рыночной стоимости, представленной ранее.

Динамика цен. Рыночные условия постепенно изменяются и цена, по которой аналог выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Данный момент следует учитывать в оценке земельного участка.

Несмотря на общее падение рынка коммерческой недвижимости, по проведенному анализу рынка земли можно сделать вывод, что главной особенностью земли в Московском регионе является ее ограниченное предложение, и несмотря на общий негативный экономический фон, незастроенные земельные участки пользуются повышенным спросом.

Назначение (категория земель, вид разрешенного использования) - один из наиболее весомых ценообразующих факторов. Процесс перевода земельного участка из одной категории в другую, а также смена разрешенного использования земельного участка – это трудоемкий, дорогостоящий и длительный процесс, не всегда возможный особенно в Москве и Московской области, где существует утвержденный генеральный план застройки и зонирование земель по назначению и использованию. Поэтому размер корректировки на назначение и разрешенное использование определить зачастую весьма затруднительно, по причине этого рекомендуется подбирать аналоги сопоставимого с оцениваемым земельным участком назначением и разрешенным использованием.

Местоположение. Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке. Как правило, в крупных городах и населенных пунктах, в условиях развитого рынка коммерческой недвижимости, когда достаточно информации об объектах-аналогах, находящихся в аналогичных с точки зрения ценообразования зонах, в корректировке на месторасположение нет необходимости.

Транспортная доступность. Транспортная доступность учитывает возможность быстрого и удобного автомобильного подъезда к объекту, качественное состояние прилегающих транспортных развязок, степень вероятности автомобильных «пробок», интенсивность дорожного движения, наличие ж/д сообщения (что весьма актуально для производственных и складских объектов) и т.п.



Когда объект оценки и объекты-аналоги находятся в границах крупных населенных пунктов, в условиях развитой дорожно-транспортной сети и обеспеченности асфальтированного подъезда к любому объекту недвижимости, корректировка на транспортную доступность к объектам недвижимости зачастую не вводится.

Площадь. Данная корректировка, позволяет учитывать изменение стоимости ед. площади в зависимости от общей площади земельного участка. Площадь земельного участка оказывает влияние на величину его стоимости. Чем больше площадь продаваемого участка, тем он, как правило, стоит дешевле по сравнению с аналогичным по назначению, но меньшей площади.

Размер корректировки на площадь возможно рассчитать на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2017 «Земельные участки» под редакцией Л.А. Лейфера.

Рисунок 8-18 Корректировки на площадь для земельных участков под застройку объектами производственно-складского назначения

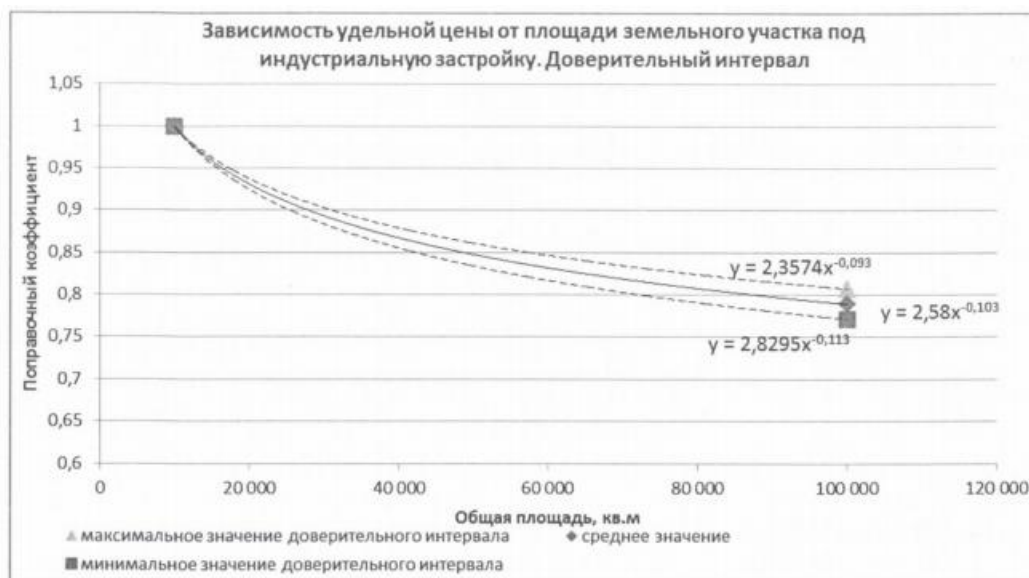


Рис. 71

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2017 «Земельные участки» под редакцией Л.А. Лейфера, рис.71 стр.196.

Инженерно-коммуникационные системы. Наличие на земельном участке подведенных инженерных коммуникаций – это один из ценообразующих факторов стоимости земельного участка, за исключением только сельскохозяйственных земель. Зачастую, инженерные коммуникации подводятся к уже застроенному земельному участку или к границам незастроенного.

В случае необходимости, корректировку на наличие подведенных инженерных коммуникаций, можно рассчитать на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2017 «Земельные участки» под редакцией Л.А. Лейфера.

Рисунок 8-19 Корректировки на наличие подведенных инженерных коммуникаций для земельных участков под застройку объектами производственно-складского назначения

Таблица 137

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,14	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,14	1,17

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2017 «Земельные участки» под редакцией Л.А. Лейфера, табл.137 стр.221.

8.4.6 Выводы по анализу рынка объектов оценки

- Как резюме проведенного анализа политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки, и наложенного на него анализа рынка объекта оценки, можно заключить: экономический кризис в стране негативно отразился на рынке коммерческой недвижимости Московской области.
- На фоне экономического кризиса и в разрезе рынка коммерческой недвижимости можно сделать следующие выводы: в течении 2018 года рынок аренды недвижимости падал, что выражалось в увеличении доли вакантных площадей в объектах, и как следствие – в снижении уровня арендных ставок., рынок купли-продажи стагнировал, цены практически заморозились. При этом по прогнозам ожидается, что с середины 2018 года растущий спрос на качественные коммерческие помещения и позитивная экономическая динамика будут стимулировать банки активнее инвестировать и позволит девелоперам возобновить свои проекты.
- Судя по отсутствию сколь-нибудь заметного роста как цен, так и ставок по всем сегментам, стагнация на рынке коммерческой недвижимости продолжается. Подтверждается прогноз, что в силу системного характера проблем в макроэкономике, быстрого выхода из этой ситуации ожидать не приходится.
- Цены фактических предложений по продаже единых объектов недвижимости складского назначения (отдельно стоящие нежилые здания и земельные участки под ними), сопоставимых с единым объектом недвижимости, в состав которого входят объекты оценки находятся в диапазоне от 19 355 руб./кв.м до 41 408 руб./кв.м с учётом НДС.

Следует отметить, что фактические данные о ценах предложений продажи прав на единые объекты недвижимости не включают возможность и вероятность торга, а также не учитывают основные ценообразующие факторы коммерческой недвижимости.



9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

Потенциал местоположения. Анализируется доступность объекта (подъезд к нему), неудобства расположения объекта, скрытые опасности расположения, окружение объекта.

Рыночный спрос. Анализируется уровень спроса и предложения на все возможные типы и виды недвижимости различного функционального назначения, а также достоинства, обеспечивающие конкурентоспособность или недостатки.

Правовая обоснованность. Анализируются правовые ограничения на различные виды возможного функционального использования объекта недвижимости.

Финансовая осуществимость. Анализируется возможность переоборудования или усовершенствования объекта недвижимости под различные виды функционального использования.

Максимальная доходность – это суммарный итог рассматриваемых выше факторов, то есть способность выбранного варианта использования приносить поток денежных средств в достаточном количестве и нужной продолжительности.

Объекты оценки - земельный участок с расположенными на нем объектами капитального строительства, представляют собой нежилые здания складского и административно-офисного назначения. Земельный участок относится к категории «земли промышленности» с разрешением «для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов».

По фактическому использованию объект оценки принадлежит к рынку коммерческой недвижимости (складского и административно-офисного назначения). С точки зрения местоположения, рыночного спроса, правовой обоснованности и финансовой осуществимости, фактическое использование объектов оценки, совпадающее с разрешенным использованием, является наиболее эффективным.

Таким образом, можно сделать вывод, что для оцениваемых объектов, использование их в том качестве, в котором они используются на момент оценки, по мнению Оценщика, признается вариантом наиболее эффективного использования.



10. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

В данном Отчёте целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки, являющегося объектом недвижимости. Далее Оценщиком рассмотрены основные подходы и метода к оценке рыночной стоимости объектов недвижимости.

10.1 Подходы к оценке объектов недвижимости

В теории оценки существует три общепризнанных подхода, через которые реализуются указанные выше принципы оценки: затратный, сравнительный и доходный подходы.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки. При применении качественных методов, оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода. Недостатки методов доходного подхода состоят в трудностях, связанных с прогнозированием будущих событий.

Каждый из подходов реализуется через определенные методы оценки. Далее в таблице приведено краткое описание методов оценки объектов недвижимости ограничения по их использованию.



Таблица 10-1 Краткое описание методов оценки в рамках всех имеющихся подходов

Метод	Краткое описание	Условия применения/ограничения по использованию
Затратный подход		
Метод количественного обследования	При использовании данного метода используются данные инвентаризации всех видов работ необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов и объектов в целом	Очень трудоемкий и дорогой метод. Требуется высокой квалификации специалистов, проводящих сметный расчет
Метод разбивки по компонентам	Представляет собой модификация метода количественного обследования. Основан на использовании укрупненных сметных норм и расценок	Очень трудоемкий и дорогой метод. Требуется высокой квалификации специалистов, проводящих сметный расчет
Метод сравнительной единицы	При использовании данного метода единицей измерения стоимости является унифицированный показатель потребительской полезности объектов оценки (1 кв.м, 1 куб.м, 1 машино-место и т.п.). Общая стоимость определяется произведением стоимости нормативной единицы на число таких единиц в оцениваемом объекте	В настоящее время наиболее распространенный метод. Применим практически для всех объектов, по данному методу существует обширная статистическая база. (УПВС – укрупненные показатели восстановительной стоимости, БУПС – базовые укрупненные показатели стоимости строительства – для Москвы и т.п.). применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства
Метод объектов-аналогов	Модификация метода сравнительной единицы, стоимость оцениваемого объектов определяется непосредственно по стоимости объектов-аналогов, а корректировки при необходимости выполняются по совокупности их конструктивных различий.	Сложно получить информацию о сметной стоимости объектов-аналогов.
Метод индексации затрат	При использовании данного метода осуществляется применение базовой стоимости к современному уровню цен	Ограничений нет
Сравнительный подход		
Качественные методы оценки		
Метод относительного сравнительного анализа	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данных методов выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации,	Метод применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.
Метод экспертных оценок		В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости,



Метод	Краткое описание	Условия применения/ограничения по использованию
	полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода	которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным
Количественные методы оценки		
Метод регрессионного анализа	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем конструирования модели ценообразования, соответствующей рынку этого объекта с использованием данных сегмента рынка оцениваемого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости	Метод применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным
Метод количественных корректировок	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем сравнения каждого объекта-аналога с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), в ходе которого выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта	
Доходный подход		
Метод прямой капитализации	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту	Метод применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию
Метод дисконтирования денежных потоков	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную	Метод применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени



Метод	Краткое описание	Условия применения/ограничения по использованию
	недвижимость	
Метод капитализации по расчетным моделям	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем капитализации доходов по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем	Метод применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения

Источник информации: с использованием данных Главы 7 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611

10.2 Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей³.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный (для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования);
2. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
3. Определение прибыли предпринимателя;
4. Определение износа и устареваний;

³ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №297 от 20.05.2015г.



5. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
6. Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок. Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

10.3 Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.⁴

Наиболее распространенным методом в сравнительном подходе является метод количественных корректировок. При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта. Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

⁴ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №297 от 20.05.2015г.



- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Основные этапы расчёта стоимости при сравнительном подходе методом количественных корректировок:

1. Подробное исследование рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит объект оценки;
2. Выбор объектов-аналогов, сопоставимых с объектом оценки;
3. Определение подходящих единиц сравнения;
4. Определение актуальных элементов сравнения (ценообразующих характеристик);
5. Внесение корректировок на выделенные различия по элементам сравнения в единицы сравнения объектов-аналогов;
6. Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и расчет величины стоимости объекта оценки.

10.4 Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.⁵

При использовании доходного подхода наиболее распространенными являются метод прямой капитализации дохода и метод капитализации по расчетным моделям.

Расчёт стоимости объекта данными методами включает в себя последовательный расчёт следующих показателей для объекта оценки:

1. Ставка арендной платы по оцениваемому объекту, руб./кв.м/год;
2. Потенциальный валовой доход от объекта (ПВД), руб./год;
3. Действительный валовой доход от объекта (ДВД), руб./год;
4. Чистый операционный доход от объекта (ЧОД), руб./год;

⁵ Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №297 от 20.05.2015г.



5. Ставка капитализации по объекту (k), %;
6. Стоимость объекта в рамках доходного подхода (C), руб.

Разница между методом прямой капитализации и капитализации по расчетным моделям заключается в том, что в первом указанном методе информация по годовому доходу и ставке капитализации объекта берется с рынка (в основном из данных аналитических исследований соответствующего сегмента рынка объекта оценки), в то время как при использовании второго указанного метода величина годового дохода объекта оценки рассчитывается по расчетным моделям с учётом всех индивидуальных особенностей объекта оценки, а ставка капитализации определяется методом кумулятивного построения.

10.5 Методы оценки земельных участков

При оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка и метод предполагаемого использования (источник информации: «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 06 марта 2002 года №568-р).

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Считается, что стоимости земельных участков, полученные различными методами, равнозначны. Однако при сравнении результатов, полученных различными методами, предпочтение следует отдать тем, которые исчислены с использованием более достоверной информации.

Каждый из данных методов может быть использован не только для экспертных оценок локальных объектов, но и при наличии достаточного массива данных о сделках для построения моделей рынка методами математической статистики с использованием прикладных программных продуктов.

Таблица 10-2 Подходы и методы, используемые в оценке земельных участков

Используемые методы	Особенности земельного участка	Подход к оценке, на котором базируется метод
Метод сравнения продаж Метод выделения Метод распределения	застроенные, незастроенные застроенные застроенные	Сравнительный



Используемые методы	Особенности земельного участка	Подход к оценке, на котором базируется метод
Метод капитализации земельной ренты Метод остатка Метод предполагаемого использования	застроенные, незастроенные застроенные, незастроенные застроенные, незастроенные	Доходный

Источник информации: «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 06 марта 2002 года №568-р)

Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж применяется для оценки застроенных земельных участков, так и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод выделения

Метод выделения предполагает расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод выделения используется для оценки застроенных участков. Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса). Также для применения метода необходимо соблюдение условия соответствия улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод распределения

Метод распределения предполагает расчет рыночной стоимости земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. Метод распределения используется для оценки застроенных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);



- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод капитализации земельной ренты

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого земельного участка.

Метод остатка

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагаемого использования

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

10.6 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки (ОКС)

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием *затратного подхода* применяется, когда существует возможность определить и рассчитать затраты, необходимые для воспроизводства, либо замещения объекта оценки другим объектом, который является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (является аналогом), с учетом износа и устаревания. При этом следует отметить, что необходимые исследования, анализ и расчет следует проводить по конкретной технической и строительной информации, полученной в полном объеме из достоверных источников.

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)⁶.

После проведенного осмотра и анализа имеющейся технической и иной информации, характеризующей конструкционные и объемно-планировочные решения по объектам

⁶ Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», п.24в



оценки, Оценщик пришел к выводу, что необходимая техническая и строительная информация (строительный объем, характеристики на различия конструкции и материалов конструктивных элементов, а также информация и затраты на внесенные изменения в конструктивные элементы, издержки, входящих в состав строительно-монтажных работ, сопутствующие дополнительные издержки, не включаемые в состав строительно-монтажных работ и т.п.) отсутствует. При отсутствии информации, расчет в рамках затратного подхода приведет к большой погрешности при вычислениях, и в конечном счете, к искаженным результатам.

Учитывался, также тот факт, что рынок недвижимости Московского региона является активным, и данных для применения сравнительного и доходного подходов достаточно.

Исключение составляет объект оценки - асфальтобетонная площадка площадью 6090 кв.м, учитывая наличие информации и то, что объект является объектом специального назначения и использования (асфальтовая площадка для осуществления подъезда-выезда (для выгрузки-загрузки) грузового транспорта), Оценщик в полной мере может применить затратный подход, используя метод сравнительной единицы.

Таким образом, на основании всего вышеперечисленного, Оценщик считает некорректным и нецелесообразным применение затратного подхода для определения рыночной стоимости объектов оценки – объектов капитального строительства. Для определения рыночной стоимости объекта оценки - асфальтобетонная площадка площадью 6090 кв.м, Оценщик считает корректным и целесообразным применение затратного подхода, метода сравнительной единицы.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием ***сравнительного подхода*** должен базироваться на доступной и достоверной (проверяемой) для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Данная информация, касающаяся сопоставимых объектов, должна обеспечивать возможность проведения полноценного исследования, анализа складывающихся тенденций на конкретных сегментах рынка, к которым можно отнести объект оценки, сопоставления информации о совершении сделок и обеспечения доказательности своих выводов.

Проведенный анализ рынка коммерческой недвижимости показал, что, информации о сделках (или о предложениях) по продаже единых объектов недвижимости, аналогичных по функциональному назначению объектам оценки, достаточно для проведения расчета. Наличие сопоставимых данных позволяет применить сравнительный подход к оценке единых объектов недвижимости, используя метод количественных корректировок.

Так как в данном случае объектами оценки являются здания (ОКС) без учёта стоимости прав на земельный участок под ним (земельный участок является отдельным объектом оценки), стоимость земельного участка будет вычтена из стоимости единого объекта недвижимости, в который входит здание (ОКС).

Таким образом, при расчете рыночной стоимости объектов оценки – нежилых зданий (ОКС), Оценщик считает возможным и целесообразным использование сравнительного подхода, метода количественных корректировок, для оценки единого объекта недвижимости, в который входит объект оценки – нежилое здание (ОКС), с последующим выделением из стоимости единого объекта недвижимости стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки – нежилое здание (ОКС).



Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. Объекты оценки (ОКС) являются объектами коммерческой недвижимости, и на дату оценки способны генерировать потоки доходов от сдачи их в аренду целиком или блоками площадей на длительное время, ограниченное сроком жизни каждого объекта.

С учетом наличия достаточной аналитической информации по рынку коммерческой недвижимости, так и информации по конкретным предложениям/офертам по аренде объектов коммерческой недвижимости, сопоставимых с объектом оценки по основным элементам сравнения, Оценщик методологически имеет возможность применить доходный подход к оценке объекта оценки, используя метод капитализации по расчетным моделям, в котором величина годового дохода объекта оценки рассчитывается по расчетным моделям с учётом всех индивидуальных особенностей объекта оценки, а ставка капитализации определяется методом кумулятивного построения.

По мнению Оценщика, результаты, полученные методом капитализации по расчетным моделям, будут существенно более достоверными, так как при расчете данным методом учитываются все индивидуальные особенности оцениваемого объекта (точное местоположение объекта, класс и состояние помещений, существующие риски при расчете ставки капитализации, привязанные к масштабу объекта и его сложности в управлении, а также прочие особенности).

Так как в данном случае объектами оценки являются здания (ОКС) без учёта стоимости прав на земельный участок под ним (земельный участок является отдельным объектом оценки), стоимость имущественного права на земельный участок будет вычтена из стоимости единого объекта недвижимости, в который входит здание (ОКС).

Таким образом, при расчете рыночной стоимости объектов оценки (ОКС), Оценщик считает возможным и целесообразным использование доходного подхода, метода капитализации по расчетным моделям для расчета стоимости единого объекта недвижимости, в который входит объект оценки (ОКС), с последующим выделением из стоимости единого объекта недвижимости стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки – нежилое здание (ОКС).

10.7 Выбор подходов и методов оценки объекта оценки (ЗУ)

При проведении анализа наиболее эффективного использования объекта оценки (ЗУ) Оценщик установил, что единственно наиболее эффективное использование - текущее использование земельного участка, совпадающее с разрешенным.

На основании законодательного акта «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 06 марта 2002 года №568-р, Оценщик признал возможным и целесообразным применить *метод сравнения продаж* в рамках сравнительного подхода.

Для применения данного метода Эксперт обладает всей необходимой информацией, в том числе информацией, собранной в ходе анализа рынка земли и коммерческой недвижимости. Обоснование отказа от возможности применения иных методов оценки для расчета стоимости земельного участка представлено далее.



Использование *метода распределения и выделения* в сравнительном подходе, Оценщик считает нецелесообразным, так как нарушается условие применения данных методов - отсутствует информация о праве и о вероятной доле (величине) земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости, аналогичного объекту оценки, а имеющаяся информация не отвечает требованию федеральных стандартов оценки о достоверности и проверяемости.

Использование *метода капитализации дохода* в доходном подходе Оценщик считает нецелесообразным, так как нарушается условие применения метода – отсутствует возможность рассчитать рыночную величину дохода, создаваемого правом аренды земельного участка при наиболее эффективном использовании его арендатором (по причине отсутствия рыночной информации о сделках аренды для земельных участков, аналогичных оцениваемому). Имеющаяся информация не отвечает требованию федеральных стандартов оценки о достоверности и проверяемости.

Использование *метода остатка* в доходном подходе Оценщик считает нецелесообразным, так как нарушается условие применения метода – отсутствует возможность рассчитать стоимости воспроизводства или замещения всех улучшений, находящихся на земельном участке, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка, а также чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости, при этом предполагается использование большого количества данных, не отвечающих требованию федеральных стандартов оценки о достоверности и проверяемости.

В использовании *метода предполагаемого использования* в доходном подходе нет необходимости, так как земельный участок является застроенным и оценивается исходя из фактического использования.



11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО СООРУЖЕНИЯ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

11.1 Методика расчета

В настоящее время метод сравнительной единицы - наиболее распространенный метод в оценке зданий и сооружений затратным подходом, учитывая, что по данному методу существует обширная статистическая база укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС). При использовании данного метода единицей измерения стоимости является унифицированный показатель потребительской полезности объектов оценки (1 кв.м, 1 куб.м и т.п.). Стоимость определяется произведением стоимости нормативной единицы на число таких единиц в оцениваемом объекте.

Исходя из сущности объектов оценки, основные этапы расчёта стоимости методом сравнительной единицы при затратном подходе будут следующие:

1. Расчёт полной стоимости замещения здания.
2. Расчёт величины совокупного (накопленного) устаревания объекта, в том числе физического, функционального и внешнего.
3. Расчёт стоимости объекта оценки как разницы между полной стоимостью замещения и величиной накопленного устаревания.

Общая формула, используемая данным подходом:

$$C_{об} = C_з - И_{об}, \text{ где} \quad (11-1)$$

$C_{об}$ - стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода;

$C_з$ – стоимость замещения объекта оценки, включая прибыль предпринимателя по нему;

$И_{об}$ – общий совокупный накопленный износ и устаревания объекта оценки.

11.2 Расчет затрат на замещение объекта

Расчёт стоимости замещения объекта оценки - асфальтобетонной площадки площадью 6090 кв.м, осуществлялся методом сравнительной единицы, предполагающим расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1куб.м) аналогичного объекта.

Копии и принт-скрины информации из используемых в рамках затратного подхода сборников и справочников представлены в Приложении настоящего Отчета «Информация из открытых источников и печатных изданий, использованная в процессе оценки» а разделе «Информация, использованная при расчете стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода».

Для определения полной стоимости замещения здания использовались справочные и нормативные материалы: справочники укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС).

Стоимость замещения по справочникам УПСС с использованием информационной базы КО-ИНВЕСТ рассчитывается по следующей формуле:

$$C_з = C_{ан} \times V(S)_{об} \times K_в \times K_{v(s)} \times K_n \times K_m \times K_{ПП} \times K_{НДС}, \text{ где} \quad (11-2)$$



Информация по обоснованию указанных ниже данных приведено в Приложении настоящего Отчета «Информация из открытых источников и печатных изданий, использованная в процессе оценки».

Таблица 11-1 Расшировка и обоснование значений показателей формулы

№	Показатель в формуле	Полное наименование показателя	Источник информации для расчета
1	C_z	Стоимость замещения объекта оценки на дату оценки	Расчёт Оценщика по формуле, указанной выше
2	$C_{ан}$	Стоимость 1кв.м (1куб.м) типичного сооружения (аналога) на базовую дату	Справочник УПСС «Сооружения городской инфраструктуры 2017», раздел «Дорожные одежды»
3	$V(S)_{об}$	Площадь (объем) оцениваемого объекта (количество единиц сравнения)	Расчёт производился на базе показателя – площадь, по информации, предоставленной Заказчиком, приведенной в Главе «Описание объекта оценки».
4	K_v	Коэффициент времени, учитывающий изменение стоимости строительно-монтажных работ (СМР) в период между базовой датой и датой оценки	Коэффициент времени, в данном случае, составляет 1,098 как разница индекса цен СМР на дату оценки 10.07.2018г. (9,630) и индекса цен СМР на базовую дату 01.01.2017г. 1-ый квартал (8,771).
5	$K_v(s)$	Коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных по объему/площади объекта, полученных в БТИ (бюро технической инвентаризации) и строительной площади (объема)	Коэффициент несоответствия площади объекта и аналога из справочника УПСС не рассчитывался на основании того, что показатель площади у объекта оценки и аналога измеряется в кв. метрах. В данном случае, коэффициент равен 1,0.
6	K_n	Коэффициент, учитывающий имеющееся несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением	Аналог из справочника УПСС был подобран в полном соответствии с оцениваемым объектом, поэтому, коэффициент равен 1,0.
7	K_m	Коэффициент, учитывающий местоположение объекта	Коэффициент на местоположение определялся на основании справочника УПСС «Сооружения городской инфраструктуры 2017», раздел 5.1 «Региональные коэффициенты стоимости строительства». В данном случае, базовый регион для аналога и объекта оценки является Московская область, поэтому коэффициент равен 1,0.
8	$K_{пт}$	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	В данном случае, прибыль предпринимателя, как рыночная величина вознаграждения застройщика, не рассматривалась, так как асфальтовая площадка необходима для осуществления подъезда-выезда (выгрузки-загрузки) грузового транспорта.
9	$K_{ндс}$	Коэффициент, учитывающий НДС	В данном расчете стоимость объекта оценки определялась с учётом НДС по ставке 18%. Коэффициент равен 1,18.

Источник информации: расчет Оценщика



11.3 Определение величины общего накопленного устаревания

Совокупное накопленное устаревание характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценение) под воздействием различных факторов.

По мере эксплуатации объекта, постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и будущему использованию, связанное с жизнедеятельностью человека. Выявление всех возможных видов износа и устареваний — это совокупное накопленное устаревание объекта недвижимости. В стоимостном выражении совокупное устаревание представляет собой разницу между полной стоимостью замещения и рыночной ценой оцениваемого объекта. Совокупное устаревание обычно измеряют в процентах, а стоимостным выражением устаревания является обесценение. В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа и устареваний: физический износ, функциональное и внешнее (экономическое) устаревания. Совокупное (накопленное) устаревание рассчитывается по следующей формуле:

$$I = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{функц}}) \times (1 - I_{\text{вн}}) \text{ где} \quad (11-3)$$

$I_{\text{физ}}$ – коэффициент физического устаревания, представляющий собой величину утраты первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надёжности и т.д.) в результате воздействия природно-климатических факторов и деятельности человека,

$I_{\text{функц}}$ - коэффициент функционального устаревания, проявляющий собой результат несоответствия параметров объекта оценки современным требованиям,

$I_{\text{вн}}$ – коэффициент внешнего (экономического) устаревания, который проявляется в потере стоимости или уменьшение полезности объекта оценки в результате изменения внешних условий (социально-экономическая обстановка в районе, регионе, отрасли, экологическое окружение, нормативно-законодательная база, состояние рынка, транспортное, торговое и иное обслуживание объекта и его инфраструктуры).

Определение физического устаревания объекта оценки

Определение физического устаревания зданий/сооружений методом срока жизни основано на том, что совокупное накопленное устаревание является функцией времени жизни объекта. Необходимо отметить, что устаревание в оценочной практике необходимо отличать по смыслу от подобного термина, используемого в бухгалтерском учете (начисление амортизации). Оценочное устаревание - один из основных параметров, позволяющий рассчитать текущую стоимость объекта оценки на конкретную дату.

Физическое устаревание - постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека. Показатели физического устаревания, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить следующей формулой:

$$I_{\text{физ}} = XB/\PhiЖ \times 100\% \text{ где} \quad (11-4)$$



XВ – хронологический возраст (фактический срок эксплуатации, период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки),

ФЖ – период физической жизни (эксплуатации) как нормативный срок эксплуатации, в течение которого состояние объекта соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.).

Нормативный срок эксплуатации объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности зданий/сооружений. Фактический (хронологический) возраст - период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

В данном случае, объект оценки представляет собой асфальтную площадку для осуществления подъезда-выезда (выгрузки-загрузки) грузового транспорта. Нормативный срок эксплуатации определялся на основании информации, представленной в Приложении настоящего Отчета «Информация из открытых источников и печатных изданий, использованная в процессе оценки», в разделе «Информация, использованная при расчете стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода».

Таблица 11-2 Нормативный срок службы асфальтового покрытия

№	Источник информации	Срок службы асфальтового покрытия, лет	Ссылка на источник информации
1	Электронная версия Энциклопедии по машиностроению XXL, раздел «Ремонт гравийных и щебеночных покрытий»	18-25	http://mash-xxl.info/page/145180240000226192230231124246054012112194087249/
2	Сайт TROTUAR.BIZ (информация о покрытиях дорог и тротуаров)	20-30	http://trotuar.biz/trotuarnaya-plitkali-asfalt/
3	ЗАО «Дорстрой-СК» (проведение ремонтно-строительных дорожных работ)	20-30	http://www.dorstroy.ru/articles/articl9
4	Среднее значение	25	

Источник информации: расчет Оценщика

Определение функционального устаревания объекта оценки

Оцениваемый объект представляет собой асфальтную площадку для осуществления подъезда-выезда (выгрузки-загрузки) грузового транспорта, полностью соответствующую своему функциональному назначению и объектам-аналогам из справочника УПСС. Таким образом, функциональное устаревание отсутствует.

Определение внешнего (экономического) устаревания объекта оценки

Внешнее устаревание, в данном случае, не выявлено. Окружающую застройку преимущественно составляют складские объекты, что весьма благоприятно для функционального назначения оцениваемого объекта.

11.4 Расчет стоимости

Расчет стоимости объекта оценки (сооружения) в рамках затратного подхода методом сравнительной единицы, с использованием информационной базы КО-ИНВЕСТ и УПСС представлен в следующих таблицах.



Таблица 11-3 Расчет стоимости замещения объектов оценки в рамках затратного подхода

№	Наименование объекта / Параметр	Асфальтобетонная площадка площадью 6090 кв.м			
		6 090,0			
1	Общая площадь (So), кв.м	6 090,0			
2	Характеристика, состав и структура	покрытие - асфальт (толщина около 10см)	основа - песок (толщина около 30см)	крупный щебень (толщина около 20см)	мелкий щебень (толщина около 10см)
3	Стоимость сравнительной единицы здания-аналога (Сан) на базовую дату, руб./кв.м <i>Примечание: стоимость аналога из справочника УПСС была скорректирована на разницу толщины слоя между аналогом из сборника и объектом оценки по указанной в справочнике методике</i>	1 550	920	1 262	890
3.1.	источник информации	Справочник УПСС «Сооружения городской инфраструктуры 2017», раздел «Дорожные одежды» ИЗ.01.003.0021, стр.66 (нижн.слой 4см, верхний 2,5см).	Справочник УПСС «Сооружения городской инфраструктуры 2017», раздел «Дорожные одежды» ИЗ.01.003.0038, стр.66 (толщина 20 см).	Справочник УПСС «Сооружения городской инфраструктуры 2017», раздел «Дорожные одежды» ИЗ.01.003.0040, стр.67 (толщина 20 см).	Справочник УПСС «Сооружения городской инфраструктуры 2017», раздел «Дорожные одежды» ИЗ.01.003.0023, стр.64 (толщина 8 см).
4	Кн - коэффициент, учитывающий имеющееся несоответствие между оцениваемым и выбранным типичным аналогичным объектом	1,00	1,00	1,00	1,00
4.1.	класс конструктивной системы объекта оценки	КС-8	КС-8	КС-8	КС-8
4.2.	класс конструктивной системы объекта-аналога	КС-8	КС-8	КС-8	КС-8
4.3.	источник информации	Справочник УПСС «Сооружения городской инфраструктуры 2017», раздел «Классификация типов конструктивных систем КО-ИНВЕСТ», стр.18-26.			
5	Км - коэффициент, учитывающий регионально-климатическое местоположение объекта	1,00			
5.1.	источник информации	Справочник УПСС «Сооружения городской инфраструктуры 2017», раздел 5.1 «Региональные коэффициенты стоимости строительства», стр.340 (Московская область)			
6	Кв - коэффициент времени, учитывающий	1,098			



Дата оценки: 10 августа 2018 г.

№		Наименование объекта / Параметр	Асфальтобетонная площадка площадью 6090 кв.м			
		изменение стоимости СМР в период между базовой датой определения стоимости сравнительной единицы и датой оценки				
6.1.		базовая дата сборника	01.01.2017 (1-ый квартал)			
6.2.		дата оценки	10.07.2018			
6.3.		индекс цен на СМР на базовую дату	8,771			
6.4.		индекс цен на СМР на дату оценки	9,630			
6.5.		источник информации	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» №103 (апрель 2018г.), раздел 2.1 «Средние региональные индексы», стр.46 (Московская область)			
7		Кндс- коэффициент, учитывающий НДС (затраты на СМР и материалы облагаются НДС)	1,18			
8		Стоимость с учетом НДС, руб.	12 228 104	7 254 846	9 957 168	7 024 774
9		Полная стоимость замещения с учетом НДС, руб.	36 464 893			

Источник информации: расчет Оценщика



Таблица 11-4 Расчет стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

№	Параметр	Значение
1	Полная стоимость замещения с учетом НДС, руб.	36 464 893
2	Коэффициент общего накопленного устаревания объекта (Иоб)	0,16
3	Коэффициент физического устаревания объекта (Ифиз)	0,16
-	нормативный срок эксплуатации, лет	25
-	год постройки объекта	2014
-	год даты оценки	2018
-	фактический срок эксплуатации, лет	4
4	Коэффициент функционального устаревания объекта (Ифун)	0,0
5	Коэффициент внешнего устаревания объекта (Ивн)	0,0
6	Общее накопленное устаревание (Иоб), руб.	5 834 383
7	Стоимость объекта по затратному подходу с учетом НДС, руб.	30 630 510

Источник информации: расчет Оценщика



12. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

12.1 Методика расчета

Применение метода количественных корректировок для расчета стоимости объекта оценки (ОКС) - отдельно стоящего здания без учёта стоимости земельного участка под ним, заключается, в данном случае, в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит объект оценки (ОКС).
2. Выбор объектов-аналогов, сопоставимых с единым объектом недвижимости, включающим в себя объект оценки (ОКС) и земельный участок под ним.
3. Определение подходящих единиц сравнения.
4. Определение актуальных элементов сравнения (ценообразующих характеристик).
5. Внесение корректировок на выделенные различия по элементам сравнения в единицы сравнения объектов-аналогов.
6. Согласование скорректированных цен единиц сравнения объектов-аналогов и расчет стоимости единого объекта недвижимости.
7. Расчет стоимости объекта оценки (ОКС) путем выделения из стоимости единого объекта недвижимости стоимости прав на земельный участок под объектом оценки.

В данном случае, общая формула, используемая сравнительным подходом, выглядит следующим образом:

$$C_{кв.м} = \sum_{i=1}^n \frac{(C_i * M_1 * M_2 * \dots * M_k + A_1 + A_2 + \dots + A_l)}{x_i} \text{ где} \quad (12-1)$$

$C_{кв.м}$ - стоимость квадратного метра здания единого объекта недвижимости (ЕОН);

C_i – стоимость квадратного метра i -того объекта – аналога;

$M_1 - M_k$ – мультипликативные (относительные) поправки (по элементам сравнения);

$A_1 - A_l$ – аддитивные (абсолютные) поправки (по элементам сравнения);

n – число объектов – аналогов, используемых в расчете;

x_i – вес i – того объекта–аналога.

Расчёт рыночной стоимости единого объекта недвижимости производится по следующей формуле:

$$C_{ЕОН} = C_{кв.м} \times S_{здания} \text{ где} \quad (12-2)$$

$C_{ЕОН}$ - стоимости единого объекта недвижимости,

$C_{кв.м}$ – рассчитанная стоимость кв. метра единого объекта недвижимости, включающая стоимость здания (ОКС) и стоимость земельного участка, на котором он расположен,

$S_{здания}$ – площадь здания (ОКС), расположенного на земельном участке.



Расчет стоимости объекта оценки (ОКС) производится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, стоимости земельного участка, по следующей формуле:

$$C_{здание} = C_{ЕОН} - C_{ЗУ} \text{ где} \quad (12-3)$$

$C_{здание}$ – стоимость здания (ОКС),

$C_{ЗУ}$ – стоимость земельного участка.

Для сравнения объекта оценки с подобранными объектами-аналогами, Оценщиком установлены следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав,
- условия сделки (скидки к ценам предложений),
- условия финансирования и продажи, состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия, нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия),
- условия рынка/динамика рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки),
- вид использования/функциональное назначение объекта,
- местоположение объекта,
- транспортная и пешеходная доступность к объекту,
- площадь объекта,
- качественно-техническое (физическое) состояние объекта/ класс объекта.

Экономические характеристики (уровень операционных расходов, состав арендаторов, иные характеристики) не рассматривались, так как информация по данным характеристикам в офертах объектов-аналогов отсутствует.

Оценка проводилась также в допущении отсутствия движимого имущества (связанного и не связанного с объектом) в офертах объектов-аналогов, на основании отсутствия прямого или косвенного указания на такое имущество.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Расчет стоимости земельного участка проводится по аналогичной модели с аналогичными элементами сравнения.

12.2 Выбор единиц сравнения

Для выполнения расчетов использовались типичные, сложившиеся на рынке оцениваемого нежилого здания (ОКС) и земельного участка под ним удельные показатели стоимости (единицы сравнения), то есть цена за единицу площади (руб./кв.м).



12.3 Определение стоимости земельного участка

12.3.1 Подбор объектов-аналогов

При сравнительном подходе с использованием метода сравнительного анализа продаж, Оценщик опирался на цены сделок и цены предложения (оферты по продаже) земельных участков, сопоставимых с земельным участком под объектами оценки по следующим параметрам:

- продажа прав собственности на земельные участки,
- дата сделки или предложения (оферты) не позже даты оценки,
- категория земель: земли промышленности,
- разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий,
- местоположение – Московская область, наиболее близко к мкр-ну Железнодорожный.

Рассматривались цены предложения продаж объектов, представленных и опубликованных в средствах массовой информации и Интернете (по данным интернет-порталов, специализирующихся на продаже коммерческой недвижимости).

Ссылки и копии веб-страниц с предложениями и объявлениями о продаже аналогов представлены в Приложении настоящего Отчёта «Информация из открытых источников и печатных изданий, использованная в процессе оценки», в разделе «Данные о объектах-аналогах, использованные для расчета стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода».

12.3.2 Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов

Оценщик провел анализ элементов сравнения для определения значимых корректировок и расчета численных/процентных значений корректировок в единицы сравнения аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Имущественные права. Одним из основных ценообразующих факторов является сущность имущественных прав на земельный участок к реализации.

В данном случае объекты-аналоги обладают аналогичными с оцениваемыми земельными участками правом, поэтому в корректировке нет необходимости.

Условия сделки (корректировка на торг). Корректировка по условиям продажи определяется обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости, добровольными продавцами без принуждения и после проведения ими адекватного маркетинга.

Исследование на тему корректировок на уторгование для объектов недвижимости проводилось Научно-Практическим Центром Профессиональных Оценщиков и было представлено в Сборник рыночных корректировок (СРК-2018), под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича.



Рисунок 12-1 Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Таблица 63. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2018 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2018 г.	5-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-15 (13)	12-15 (13,5)

Источник информации: Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков, Сборник рыночных корректировок (СРК-2018) под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича, табл.63 стр.102.

Таким образом, корректировка на уторгование для земельных участков в Московской области находится в диапазоне минус 12-15%. В данном случае использовалось среднее значение данного диапазона 13,5%.

Условия финансирования, условия платежа, обстоятельства совершения сделки.

Корректировка по условиям финансирования, условиям платежа, обстоятельствам совершения сделки производится, если данные условия и обстоятельства сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества при определении рыночной стоимости. Так как в офертах аналогов отсутствуют особенности свершения будущей сделки, расчет стоимости объекта оценки проведен при введении специального допущения, что данные особенности являются типичными для данной категории недвижимости.

Динамика цен. В процессе сравнения даты оценки с датой размещения объявления о продаже аналогов следует учитывать, что рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой аналог выставлен на продажу, может измениться с течением времени.

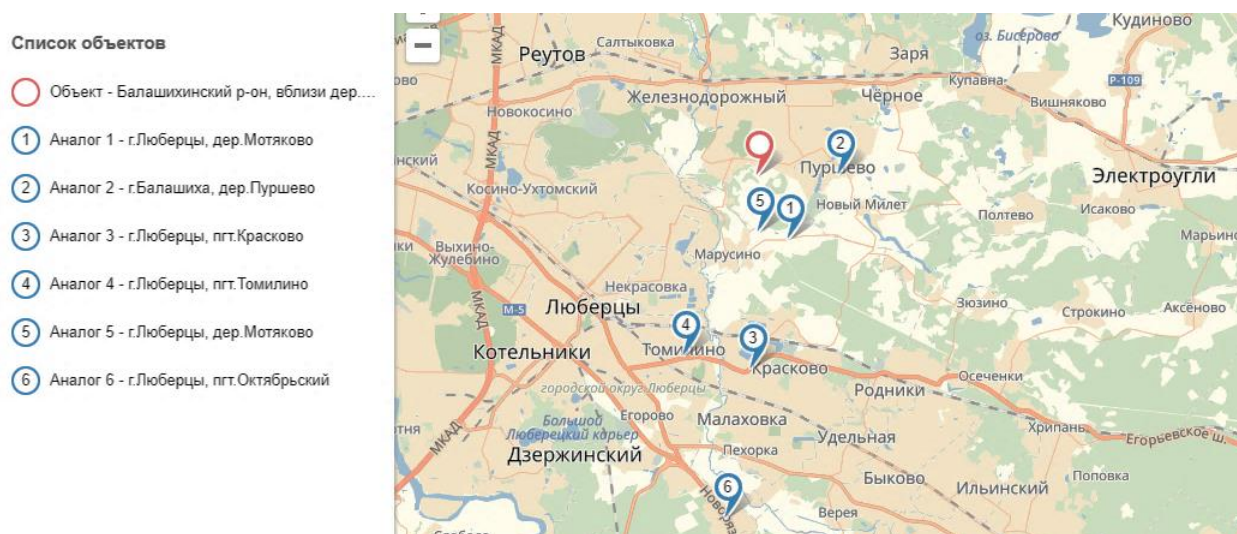
Оценщику удалось подобрать объекты-аналоги, цены предложений которых не менялись и были опубликованы на период, соответствующий дате оценки, поэтому в корректировке на динамику сделок (корректировка на дату оценки) нет необходимости.

Разрешенное использование. Корректировка на разрешенное использование производится, если назначение аналога отличается от назначения объекта оценки. Корректировка по данному элементу сравнения не проводилась в силу того, что объекты-аналоги были подобраны с аналогичным разрешенным использованием.

Местоположение. Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке. Так как оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги находятся в аналогичных, с точки зрения ценообразования, зонах, то в корректировке нет необходимости.



Рисунок 12-2 Местоположение оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов



Источник информации: карта Яндекс, ссылка: <http://maps.yandex.ru/>

Примечание: красным цветом обозначен оцениваемый объект оценки, синим – его объекты-аналоги.

Транспортная и пешеходная доступность. Данная корректировка учитывает возможность быстрого и удобного автомобильного подъезда, качественное состояние прилегающих транспортных развязок, степень вероятности автомобильных «пробок», интенсивность дорожного движения, наличие ж/д сообщения и т.п. Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги находятся в условиях развитой дорожно-транспортной сети, асфальтированного подъезда, развитого общественного транспорта, поэтому в корректировке нет необходимости.

Площадь. Данная корректировка, позволяет учитывать изменение стоимости ед. площади в зависимости от общей площади земельного участка. Площадь земельного участка оказывает влияние на величину его стоимости. Чем больше площадь продаваемого участка, тем он, как правило, стоит дешевле по сравнению с аналогичным по назначению, но меньшей площади.

Размер корректировки на площадь определялся на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2017 «Земельные участки» под редакцией Л.А. Лейфера. Далее Оценщик произвёл расчёт корректировки на площадь с помощью данной зависимости.

Таблица 12-1 Расчет корректировки на площадь

Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Площадь, кв.м	70 772	20 000	12 850	10 000	18 000	9 400	8 000
действительное число	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58
у	-0,103	-0,103	-0,103	-0,103	-0,103	-0,103	-0,103
ценовой коэффициент	0,8167	0,9303	0,9736	0,9991	0,9404	1,0055	1,0224
Корректировка	-	-12,20%	-16,12%	-18,25%	-13,15%	-18,77%	-20,11%

Источник информации: расчет Оценщика

Рисунок 12-3 Обоснование корректировки на площадь для земельных участков промышленного назначения

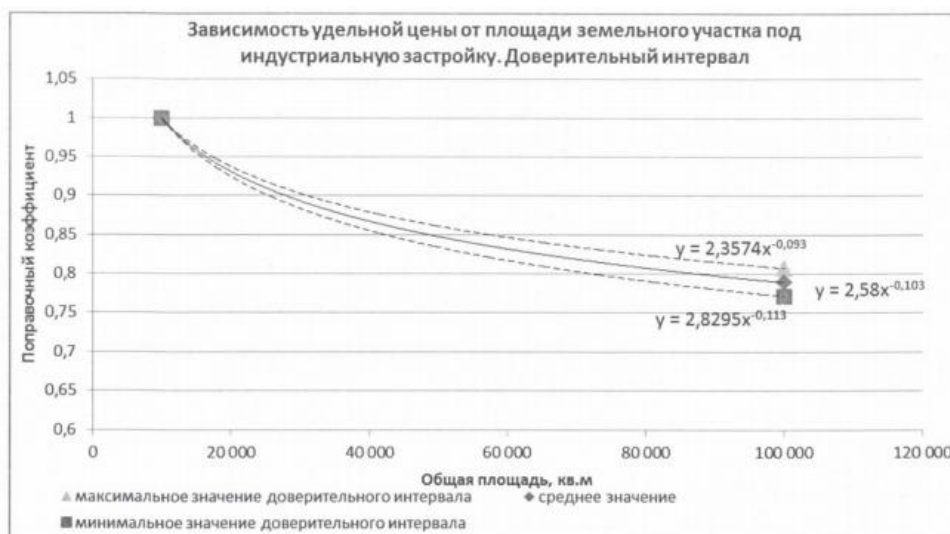


Рис. 71

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2017 «Земельные участки» под редакцией Л.А. Лейфера, рис.71 стр.196.

Инженерно-коммуникационные системы. Корректировка на инженерно-коммуникационные системы учитывает наличие или отсутствие подведённых централизованных инженерных коммуникаций, таких как электроэнергия, газопровод, отопление, водоснабжение, канализация и т.п. Наличие на земельном участке подведенных инженерных коммуникаций – это один из ценообразующих факторов стоимости земельного участка, за исключением только сельскохозяйственных земель. Зачастую, инженерные коммуникации подводятся к уже застроенному земельному участку или к границам незастроенного.

В случае необходимости, корректировку на наличие подведенных инженерных коммуникаций, можно рассчитать на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2017 «Земельные участки» под редакцией Л.А. Лейфера.

Рисунок 12-4 Обоснование корректировки на наличие подведенных инженерных коммуникаций для земельных участков под застройку объектами производственно-складского назначения

Таблица 137

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под промышленную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,14	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,14	1,17

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2017 «Земельные участки» под редакцией Л.А. Лейфера, табл.137 стр.221.



Таблица 12-2 Расчет на наличие инженерных коммуникаций

Наличие инженерных коммуникаций	оценка ЗУ как незастроенного (без коммуникаций)	Аналог №1. нет (коммуникации по границе)	Аналог №2. нет (коммуникации по границе)	Аналог №23. нет (коммуникации по границе)	Аналог №4. нет (коммуникации по границе)	Аналог №5. нет (коммуникации по границе)	Аналог №6. электроснабжение, канализация, водоснабжение, газ
ценовой коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,32
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-24,24%

Источник информации: расчет Оценщика

12.3.3 Расчёт стоимости

Далее был произведен расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

Проведя анализ результатов, полученных по объектам-аналогам после процесса их корректировки на различия в основных ценообразующих факторах, Оценщик решил отказаться от результатов, полученных по аналогу №6 по причине того, что данный аналог имеет максимальное отношение абсолютной величины внесенных корректировок к базовой цене аналога (-47,65%) выбивающуюся из общего числового ряда.

Снижение коэффициента вариации по единицам сравнения аналогов со значения 39,06% до процедуры внесения корректировок на различия, до значения 8,16% после процедуры внесения корректировок, говорит о корректности всех проведенных действий Оценщика.

Согласование (взвешивание) скорректированных значений единиц сравнения объектов-аналогов, оставшихся после отбора, было осуществлено на основании удельных весов, рассчитанных на базе количества внесенных корректировок.

Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода представлен в следующей таблице.

Дата оценки: 10 августа 2018 г.

Таблица 12-3 Расчет стоимости объекта оценки - земельного участка, методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
1	Источник информации	По данным Заказчика	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-balashiha-238330895	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/190314371/	https://www.cian.ru/sale/commercial/32124074/	https://www.cian.ru/sale/commercial/6719194/	https://www.cian.ru/sale/commercial/151749018/	https://www.cian.ru/sale/commercial/186427880/
2	Адрес местонахождения	Московская область, Балашихинский район, вблизи д.Павлино	Московская область, г/о Люберцы, дер.Мотяково	Московская область, г.Балашиха, дер.Пуршево	Московская область, г/о Люберцы, пгт.Красково	Московская область, г/о Люберцы, пгт.Томилино	Московская область, г/о Люберцы, дер.Мотяково	Московская область, г/о Люберцы, пгт.Октябрьский
3	Наличие улучшений на земельном участке	оценка ЗУ как незастроенного	нет	нет	нет	нет	нет	нет
4	Площадь объекта, кв.м	70 772	20 000	12 850	10 000	18 000	9 400	8 000
5	Цена предложения по оферте, руб.	-	36 500 000	27 985 000	21 000 000	40 000 000	18 612 000	35 000 000
6	Дата оферты (объявления)/сделки	-	24.05.2018	26.06.208	15.03.2018	13.05.2018	10.06.2018	12.06.2018
7	Назначение (категория земель, вид разрешенного использования)	земли промышленности/ для размещения произв. и админ. зданий	земли промышленности/ для размещения произв. и админ. зданий	земли промышленности/ для размещения производственных, складских и торговых объектов	земли промышленности/ для размещения промышленных объектов	земли промышленности/ под строительство торгово-складского комплекса	земли промышленности/ для размещения произв. и админ. зданий	земли поселений/ под производственную базу
8	Удельная цена предложения по оферте, руб./кв.м	-	1 825	2 178	2 100	2 222	1 980	4 375
9	Среднее значение, руб./кв.м		2 447					
10	Коэффициент вариации		39,06%					
11	Имущественные права (оцениваемые права/права на аналоги)	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	ценовой коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00



Дата оценки: 10 августа 2018 г.

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены	-	0	0	0	0	0	0
	Скорректированная ед. цена	-	1 825	2 178	2 100	2 222	1 980	4 375
12	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка	-	-13,50%	-13,50%	-13,50%	-13,50%	-13,50%	-13,50%
	Корректировка ед. цены	-	-246	-294	-284	-300	-267	-591
	Скорректированная ед. цена	-	1 579	1 884	1 817	1 922	1 713	3 784
13	Условия финансирования, условия сделки, обстоятельства сделки	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена	-	1 579	1 884	1 817	1 922	1 713	3 784
14	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	-	24.05.2018	26.06.208	15.03.2018	13.05.2018	10.06.2018	12.06.2018
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены	-	0	0	0	0	0	0
	Скорректированная ед. цена	-	1 579	1 884	1 817	1 922	1 713	3 784
15	Назначение (категория земель, вид разрешенного использования)	земли промышленности/ для размещения произв. и админ. зданий	земли промышленности/ для размещения произв. и админ. зданий	земли промышленности/ для размещения производственных, складских и	земли промышленности/ для размещения промышленных объектов	земли промышленности/ под строительство торгово-складского	земли промышленности/ для размещения произв. и админ. зданий	земли поселений/ под производственную базу



Дата оценки: 10 августа 2018 г.

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
				торговых объектов		комплекса		
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена	-	1 579	1 884	1 817	1 922	1 713	3 784
16	Местоположение	Московская область, Балашихинский район, вблизи д.Павлино	Московская область, г/о Люберцы, дер.Мотяково	Московская область, г.Балашиха, дер.Пуршево	Московская область, г/о Люберцы, пгт.Красково	Московская область, г/о Люберцы, пгт.Томилино	Московская область, г/о Люберцы, дер.Мотяково	Московская область, г/о Люберцы, пгт.Октябрьский
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена	-	1 579	1 884	1 817	1 922	1 713	3 784
17	Транспортная доступность	развитая дорожно-транспортная инфраструктура	развитая дорожно-транспортная инфраструктура	развитая дорожно-транспортная инфраструктура	развитая дорожно-транспортная инфраструктура	развитая дорожно-транспортная инфраструктура	развитая дорожно-транспортная инфраструктура	развитая дорожно-транспортная инфраструктура
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена	-	1 579	1 884	1 817	1 922	1 713	3 784
18	Площадь, кв.м	70 772	20 000	12 850	10 000	18 000	9 400	8 000
	действительное число	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58	2,58
	степень	-0,103	-0,103	-0,103	-0,103	-0,103	-0,103	-0,103
	ценовой коэффициент	0,8167	0,9303	0,9736	0,9991	0,9404	1,0055	1,0224
	Корректировка	-	-12,20%	-16,12%	-18,25%	-13,15%	-18,77%	-20,11%



Дата оценки: 10 августа 2018 г.

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
	Корректировка ед. цены	-	-193	-304	-332	-253	-322	-761
	Скорректированная ед. цена	-	1 386	1 580	1 485	1 669	1 391	3 023
19	Наличие инженерных коммуникаций	оценка ЗУ как незастроенного (без коммуникаций)	нет (коммуникации по границе)	нет (коммуникации по границе)	нет (коммуникации по границе)	нет (коммуникации по границе)	нет (коммуникации по границе)	электроснабжение, канализация, водоснабжение, газ
	ценовой коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,32
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-24,24%
	Корректировка ед. цены	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-732,91
	Скорректированная ед. цена	-	1 386	1 580	1 485	1 669	1 391	2 290
20	Абсолютная величина внесенных корректировок	-	-439,04	-597,59	-615,09	-552,82	-588,84	-2 084,65
21	Отношение абсолютной величины внесенных корректировок к базовой цене аналога	-	-24,06%	-27,44%	-29,29%	-24,88%	-29,74%	-47,65%
22	Среднее значение, руб./кв.м		1 634					
23	Коэффициент вариации		20,81%					
24	Скорректированная ед. цена после отбора аналогов для согласования результатов		1 386	1 580	1 485	1 669	1 391	2 290
25	Этап отбора аналогов	-	аналог допущен до процедуры согласования	аналог допущен до процедуры согласования	аналог допущен до процедуры согласования	аналог допущен до процедуры согласования	аналог допущен до процедуры согласования	аналог не допущен до процедуры согласования по причине существенного выпадения из общего числового



Дата оценки: 10 августа 2018 г.

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	
								ряда полученных результатов и наличия самой высокой величины совокупно внесенной корректировки	
26	Скорректированная ед. цена после согласования результатов		1 386	1 580	1 485	1 669	1 391		
27	Среднее значение, руб./кв.м		1 502						
28	Коэффициент вариации		8,16%						
29	Число внесенных корректировок	10	2	2	2	2	2		
30	Удельный вес аналога	1,00	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20		
31	Удельная стоимость аналога	-	277,2	316,0	297,0	333,9	278,2		
32	Скорректированная стоимость земельного участка (с учетом НДС), руб./кв.м	1 502							
33	Стоимость земельного участка (с учетом НДС), руб.	106 322 977							

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, стоимость объекта оценки - земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:131131 общей площадью 70772 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе. вл.3, рассчитанная в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж, составляет 106 322 977 руб. (НДС не облагается)⁷

⁷ В соответствии со ст.146 Налогового кодекса РФ (часть вторая) от 05.08.2000г. №117-ФЗ



12.4 Расчёт стоимости объектов оценки (ОКС) в рамках сравнительного подхода

12.4.1 Подбор объектов-аналогов

Применение метода количественных корректировок для расчета стоимости объекта оценки (ОКС) - отдельно стоящего здания без учёта стоимости земельного участка под ним, заключается, в данном случае, в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит объект оценки (ОКС).
2. Выбор объектов-аналогов, сопоставимых с единым объектом недвижимости, включающим в себя объект оценки (ОКС) и земельный участок под ним.
3. Определение подходящих единиц сравнения.
4. Определение актуальных элементов сравнения (ценообразующих характеристик).
5. Внесение корректировок на выделенные различия по элементам сравнения в единицы сравнения объектов-аналогов.
6. Согласование скорректированных цен единиц сравнения объектов-аналогов и расчет стоимости единого объекта недвижимости.
7. Расчет стоимости объекта оценки (ОКС) путем выделения из стоимости единого объекта недвижимости стоимости прав на земельный участок под объектом оценки.

Оценщик рассматривал цены предложения (оферты по продаже) единых объектов недвижимости (ЕОН) – отдельно стоящих зданий и земельных участков под ними, сопоставимых с объектом оценки по следующим параметрам (элементам сравнения):

- продажа права собственности на нежилое здание в составе ЕОН,
- дата предложения (оферты) не позже даты оценки,
- назначение и класс объекта: объекты недвижимости производственно-складского назначения класса «В»,
- местоположение: Московская область, наиболее близко к мкр-ну Железнодорожный.

Рассматривались цены предложения продаж объектов, представленных и опубликованных в средствах массовой информации и Интернете (по данным интернет-порталов, специализирующихся на продаже коммерческой недвижимости).

Ссылки и копии веб-страниц с предложениями и объявлениями о продаже аналогов представлены в Приложении настоящего Отчёта «Информация из открытых источников и печатных изданий, использованная в процессе оценки», в разделе «Данные о фактических ценах предложения к продаже единых объектов недвижимости складского назначения, из сегмента рынка объектов оценки, аналоги для расчета стоимости единого объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода».

12.4.2 Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов

Оценщик провел анализ элементов сравнения для определения значимых корректировок и расчета численных/процентных значений корректировок в единицы сравнения аналогов.



Имущественные права. Корректировка на имущественные права на здания в данной оценке не производится, так как по зданиям-аналогам, реализуемым правом является право собственности, поэтому корректировка не вводилась.

В данном случае Оценщик исходил также из того, что объекты аналоги имеют конкретное коммерческое назначение, не являются инвестиционными площадками, предназначенными для строительства дополнительных объектов, и, вероятно, под каждым зданием-аналогом находится земельный участок площадью, необходимой для покрытия площади застройки здания и полноценной его эксплуатации.

Условия сделки (корректировка на торг). Корректировка по условиям продажи определяется обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости.

Аналоги являются предложениями (офертами) по продаже единых объектов недвижимости, и требуют внесения корректировки на торг. Оценщик проводил расчет в допущении, что все объекты аналоги выставлены к продаже добровольными продавцами без принуждения после проведения ими адекватного маркетинга.

Исследование на тему корректировок на уторгование для объектов недвижимости проводилось Научно-Практическим Центром Профессиональных Оценщиков (НЦПО) и представлено в Сборнике рыночных корректировок (СРК-2018) под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича.

Таким образом, корректировка на уторгование для объектов производственно-складского назначения в Московской области находится в диапазоне минус 11-15%, в данном случае использовалось среднее значение данного диапазона 13,0%.

Рисунок 12-5 Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Таблица 63. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2018 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2018 г.	5-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-15 (13)	12-15 (13,5)

Источник информации: Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков, Сборник рыночных корректировок (СРК-2018) под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича, табл.63 стр.102.

Условия финансирования, условия платежа, обстоятельства совершения сделки.

Условия продажи и платежа определяются обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости. Корректировка по условиям финансирования, условиям платежа, обстоятельствам совершения сделки производится, если данные условия и обстоятельства сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества при определении рыночной стоимости.

Так как в офертах аналогов отсутствуют особенности свершения будущей сделки, расчет стоимости проведен в предположении, что данные особенности являются типичными для данной категории имущества.



Динамика цен. В процессе сравнения даты оценки с датой размещения объявления о продаже аналогов следует учитывать, что рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой аналог выставлен на продажу, может измениться с течением времени.

Оценщику удалось подобрать объекты-аналоги, цены предложений которых не менялись и были опубликованы на период, соответствующий дате оценки, поэтому в корректировке на динамику сделок (корректировка на дату оценки) нет необходимости.

Функциональное назначение. Корректировка на функциональное назначение производится, если назначение аналога отличается от назначения объекта оценки. В данном случае, объекты-аналоги №2, №3 и №5, в отличие от объектов оценки чисто складского назначения, имеют смешанные назначения (складские здания с офисной частью), поэтому в этом случае возникает необходимость в корректировке.

Величины корректировок на функциональное назначение были рассчитаны на основании информации, представленной в Справочнике оценщика недвижимости-2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л.А. Лейфера.

Рисунок 12-6 Обоснование корректировки на различие функционального назначения

Таблица 152

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1.51	1,47	1,54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,21	1,25

Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», табл.152, стр.246.

Таблица 12-4 Расчет корректировки на различие функционального назначения

Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Функциональное назначение	произв.-складское	произв.-складское	произв.-складское с офисной частью	произв.-складское с офисной частью	произв.-складское	произв.-складское с офисной частью
произв.-складская площадь, кв.м		15 500,00	4 950,00	4 222,70	1 449,00	2 672,00
админ.-офисная площадь, кв.м		0,00	3 420,00	461,10	0,00	495,20
доля произв.-складской площади в общей площади объекта, кв.м		1,00	0,59	0,90	1,00	0,84



Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
доля админ.-офисной площади в общей площади объекта, кв.м		0,00	0,41	0,10	0,00	0,16
отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51
ценовой коэффициент	1,00	1,00	1,21	1,05	1,00	1,08
Корректировка	-	0,00%	-17,25%	-4,78%	0,00%	-7,39%

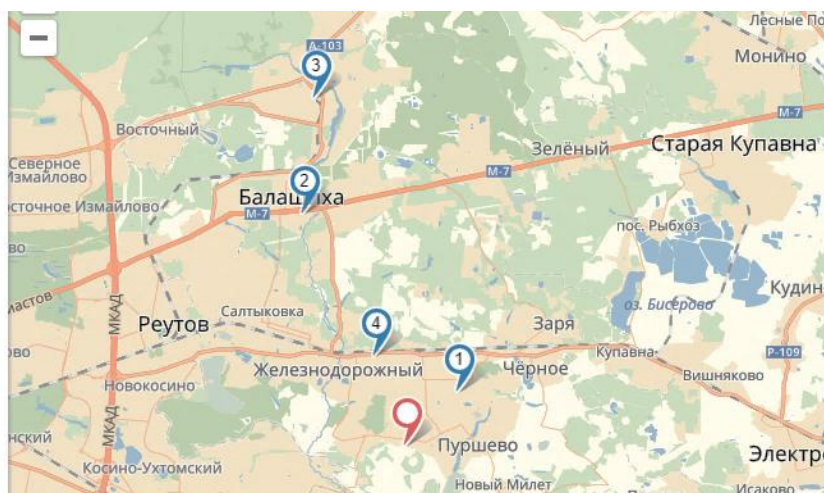
Источник информации: расчет Оценщика

Местоположение. Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке.

Рисунок 12-7 Местоположение объектов оценки производственно-складского назначения и объектов-аналогов

Список объектов

- Объект - г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3
- ① Аналог 1 - г.Балашиха, мкр-он Железнодорожн...
- ② Аналог 3 - г.Балашиха, шоссе Энтузиастов...
- ③ Аналог 5 - г.Балашиха, ул.Звёздная, д.7
- ④ Аналог 4 - г.Балашиха, Носовихинское шоссе
- ⑤ Аналог 5 - Ленинский район, пгт.Ленинские...



Источник информации: карта Яндекс, ссылка: <http://maps.yandex.ru/>

Примечание: красным цветом обозначен оцениваемый объект оценки, синим – объекты-аналоги.

Так как оцениваемые объекты (ОКС) и объекты-аналоги находятся в аналогичных с точки зрения ценообразования по ценовым коэффициентам зонах, то в корректировке нет необходимости.

Транспортная доступность. Данная корректировка учитывает возможность быстрого и удобного автомобильного подъезда, и подхода к объекту, качественное состояние прилегающих транспортных развязок, степень вероятность автомобильных «пробок», интенсивность дорожного движения, наличие ж/д сообщения, насыщенность пешеходных потоков и т.п. Оцениваемые объекты (ОКС) и объекты-аналоги находятся в условиях развитой дорожно-транспортной сети, асфальтированного подъезда, развитого общественного транспорта, поэтому в корректировке нет необходимости.



Площадь. Данная корректировка, позволяет учитывать изменение стоимости ед. площади здания в зависимости от общей площади здания. Размеры корректировок на площадь были рассчитаны на основании зависимостей цены от площади, представленных в Справочнике оценщика недвижимости-2017 под редакцией Л.А. Лейфера.

Рисунок 12-8 Обоснование корректировки на площадь для объектов производственно-складского назначения

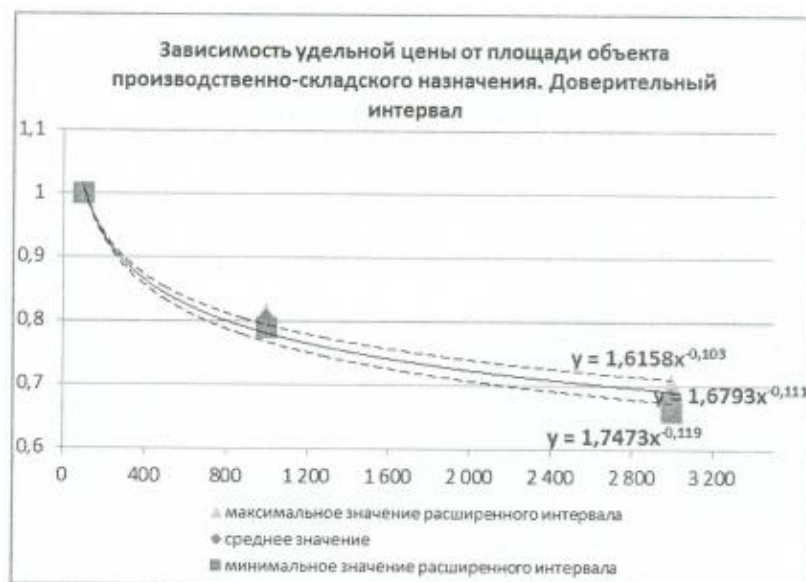


Рис. 59.¹⁰

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» том 1 «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Л.А. Лейфера, рис.59, стр.159.

Таблица 12-5 Расчет корректировки на площадь для объекта оценки (ОКС) производственно-складского назначения площадью 864,0 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.2

Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Площадь, кв.м	864	15 500	8 370	4 684	1 449	3 167
действительное число	1,6793	1,6793	1,6793	1,6793	1,6793	1,6793
степень	-0,111	-0,111	-0,111	-0,111	-0,111	-0,111
значение y	0,7928	0,5754	0,6162	0,6572	0,7486	0,6864
Корректировка	-	37,78%	28,67%	20,64%	5,91%	15,51%

Источник информации: расчет Оценщика

Таблица 12-6 Расчет корректировки на площадь для объекта оценки (ОКС) производственно-складского назначения площадью 993,7 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.3

Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Площадь, кв.м	993,7	15 500	8 370	4 684	1 449	3 167
действительное число	1,6793	1,6793	1,6793	1,6793	1,6793	1,6793
степень	-0,111	-0,111	-0,111	-0,111	-0,111	-0,111
значение у	0,7928	0,5754	0,6162	0,6572	0,7486	0,6864
Корректировка	-	35,65%	26,69%	18,78%	4,28%	13,73%

Источник информации: расчет Оценщика

Таблица 12-7 Расчет корректировки на площадь для объекта оценки (ОКС) производственно-складского назначения площадью 1152,0 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.4

Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Площадь, кв.м	1152,0	15 500	8 370	4 684	1 449	3 167
действительное число	1,6793	1,6793	1,6793	1,6793	1,6793	1,6793
степень	-0,111	-0,111	-0,111	-0,111	-0,111	-0,111
значение у	0,7928	0,5754	0,6162	0,6572	0,7486	0,6864
Корректировка	-	33,45%	24,62%	16,85%	2,58%	11,88%

Источник информации: расчет Оценщика

Таблица 12-8 Расчет корректировки на площадь для объекта оценки (ОКС) производственно-складского назначения площадью 8079,6 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.5

Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Площадь, кв.м	8 079,6	15 500	8 370	4 684	1 449	3 167
действительное число	1,6793	1,6793	1,6793	1,6793	1,6793	1,6793
степень	-0,111	-0,111	-0,111	-0,111	-0,111	-0,111
значение у	0,7928	0,5754	0,6162	0,6572	0,7486	0,6864
Корректировка	-	7,50%	0,39%	-5,87%	-17,37%	-9,87%

Источник информации: расчет Оценщика

Таблица 12-9 Расчет корректировки на площадь для объекта оценки (ОКС) производственно-складского назначения площадью 6192,0 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.6

Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Площадь, кв.м	6 192,0	15 500	8 370	4 684	1 449	3 167

Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
действительное число	1,6793	1,6793	1,6793	1,6793	1,6793	1,6793
степень	-0,111	-0,111	-0,111	-0,111	-0,111	-0,111
значение у	0,7928	0,5754	0,6162	0,6572	0,7486	0,6864
Корректировка	-	10,72%	3,40%	-3,05%	-14,89%	-7,17%

Источник информации: расчет Оценщика

Таблица 12-10 Расчет корректировки на площадь для объекта оценки (ОКС) производственно-складского назначения площадью 21588,2 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.7

Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Площадь, кв.м	21 588,2	15 500	8 370	4 684	1 449	3 167
действительное число	1,6793	1,6793	1,6793	1,6793	1,6793	1,6793
степень	-0,111	-0,111	-0,111	-0,111	-0,111	-0,111
значение у	0,7928	0,5754	0,6162	0,6572	0,7486	0,6864
Корректировка	-	-3,61%	-9,98%	-15,60%	-25,91%	-19,19%

Источник информации: расчет Оценщика

Качественно-техническое (физическое) состояние/класс объекта. Корректировка на качественно-техническое состояние учитывает класс, состояние ремонта и отделки здания. В данном случае, объекты оценки (ОКС) производственно-складского назначения, и их объекты-аналоги имеют аналогичное состояние ремонта и отделки, находятся в хорошем, пригодном для дальнейшей эксплуатации, состоянии, поэтому в корректировке нет необходимости.

12.4.3 Расчёт удельной стоимости квадратного метра единых объектов недвижимости, в состав которого входят объекты оценки

Далее был произведен расчет стоимости квадратного метра единых объектов недвижимости, в состав которого входят объекты оценки (ОКС и земельный участок) в рамках сравнительного подхода методом количественных корректировок.

Снижение коэффициента вариации по единицам сравнения аналогов со значения 25,03% до процедуры внесения корректировок на различия, до значения 18,05% после процедуры внесения корректировок, говорит о корректности всех проведенных действий Оценщика.

Согласование (взвешивание) скорректированных значений единиц сравнения аналогов было осуществлено на основании удельных весов, рассчитанных на базе количества внесенных корректировок.



Таблица 12-11 Расчет стоимости квадратного метра единого объекта недвижимости, в состав которого входит объект оценки (ОКС) производственно-складского назначения площадью 864,0 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.2

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Источник информации	по данным Заказчика	https://www.realtymag.ru/sklad/prodazha/1135911	https://www.domofond.ru/kommercheskaya/nedvizhimost-na-prodazhu-balashiha-180778440	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/189246112/	https://www.apex-realty.ru/view.php?id=76521	https://zдание.info/2389/2398/object/90890
2	Адрес местонахождения	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), Косинское шоссе, вл.3, стр.2	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), ул.Калинина	Московская область, г.Балашиха, шоссе Энтузиастов, вл.4	Московская область, г.Балашиха, ул.Звездная, д.7	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), Новосовихинское шоссе	Московская область, Ленинский р-он, п. Ленинские Горки, Зеленое шоссе, д.4 стр.1
3	Цена предложения по объявлению с учетом НДС		300 000 000	265 854 400	164 000 000	60 000 000	110 000 000
4	Площадь здания, кв.м	864,0	15 500,0	8 370,0	4 683,8	1 449,0	3 167,0
5	Дата оферты (объявления)/сделки	-	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
6	Удельная цена предложения по оферте, руб./кв.м	-	19 355	31 763	35 014	41 408	34 733
7	Среднее значение, руб./кв.м				32 455		
8	Коэффициент вариации				25,03%		
9	Имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены	-	0	0	0	0	0
	Скорректированная ед. цена	-	19 355	31 763	35 014	41 408	34 733
10	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка	-	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%
	Корректировка ед. цены	-	-2 516	-4 129	-4 552	-5 383	-4 515
	Скорректированная ед. цена	-	16 839	27 634	30 462	36 025	30 218



Отчет №О-1429 от 22 августа 2018 г. «Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3».

Дата оценки: 10 августа 2018 г.

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
11	Условия финансирования, условия сделки, обстоятельства сделки	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена	-	16 839	27 634	30 462	36 025	30 218
12	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	-	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены	-	0	0	0	0	0
	Скорректированная ед. цена	-	16 839	27 634	30 462	36 025	30 218
13	Функциональное назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское с офисной частью	производственно-складское с офисной частью	производственно-складское	производственно-складское с офисной частью
	произв. -складская площадь, кв.м		15 500,00	4 950,00	4 222,70	1 449,00	2 672,00
	админ.-офисная площадь, кв.м		0,00	3 420,00	461,10	0,00	495,20
	доля произв.-складской площади в общей площади объекта, кв.м		1,00	0,59	0,90	1,00	0,84
	доля админ.-офисной площади в общей площади объекта, кв.м		0,00	0,41	0,10	0,00	0,16
	отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51
	ценовой коэффициент	1,00	1,00	1,21	1,05	1,00	1,08
	Корректировка	-	0,00%	-17,25%	-4,78%	0,00%	-7,39%



Отчет №О-1429 от 22 августа 2018 г. «Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3».

Дата оценки: 10 августа 2018 г.

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
	Корректировка ед. цены	-	0,00	-4 765,43	-1 456,32	0,00	-2 233,39
	Скорректированная ед. цена	-	16 839	22 868	29 006	36 025	27 984
14	Местоположение	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), Косинское шоссе, вл.3, стр.2	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), ул.Калинина	Московская область, г.Балашиха, шоссе Энтузиастов, вл.4	Московская область, г.Балашиха, ул.Звездная, д.7	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), Новосовихинское шоссе	Московская область, Ленинский р-он, п. Ленинские Горки, Зеленое шоссе, д.4 стр.1
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена	-	16 839	22 868	29 006	36 025	27 984
15	Транспортная доступность	хорошая, выезд на ул. Пригородная и Новосовихинское шоссе	хорошая, выезд на ул. 1 Мая и Новосовихинское шоссе	хорошая, выезд на шоссе Энтузиастов	хорошая, выезд на ул.Звездная и Щелковское шоссе	хорошая, выезд на Новосовихинское шоссе	хорошая, выезд на Зеленое шоссе
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена	-	16 839	22 868	29 006	36 025	27 984
16	Площадь, кв.м	864	15 500	8 370	4 684	1 449	3 167
	действительное число	1,6793	1,6793	1,6793	1,6793	1,6793	1,6793
	степень	-0,111	-0,111	-0,111	-0,111	-0,111	-0,111
	значение у	0,7928	0,5754	0,6162	0,6572	0,7486	0,6864
	Корректировка	-	37,78%	28,67%	20,64%	5,91%	15,51%
	Корректировка ед. цены	-	6 361	6 556	5 986	2 128	4 340
	Скорректированная ед. цена	-	23 200	29 424	34 992	38 153	32 325
17	Качественно-техническое (физическое) состояние	хорошее рабочее состояние	хорошее рабочее состояние	хорошее рабочее состояние	хорошее рабочее состояние	хорошее рабочее состояние	хорошее рабочее состояние
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена	-	23 200	29 424	34 992	38 153	32 325



Отчет №О-1429 от 22 августа 2018 г. «Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе. вл.3».

Дата оценки: 10 августа 2018 г.

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
18	Абсолютная величина внесенных корректировок	-	3 844,87	-2 338,82	-21,95	-3 254,96	-2 408,36
19	Отношение абсолютной величины внесенных корректировок к базовой цене аналога	-	19,87%	-7,36%	-0,06%	-7,86%	-6,93%
20	Среднее значение, руб./кв.м		31 619				
21	Коэффициент вариации		18,05%				
22	Скорректированная ед. цена после отбора аналогов для согласования результатов		23 200	29 424	34 992	38 153	32 325
23	Этап отбора аналогов	-	аналог допущен до процедуры согласования	аналог допущен до процедуры согласования	аналог допущен до процедуры согласования	аналог допущен до процедуры согласования	аналог допущен до процедуры согласования
24	Скорректированная ед. цена после согласования результатов		23 200	29 424	34 992	38 153	32 325
25	Среднее значение, руб./кв.м		31 619				
26	Коэффициент вариации		18,05%				
27	Число внесенных корректировок		2	3	3	2	3
28	Удельный вес аналога		0,15	0,23	0,23	0,15	0,23
29	Удельная стоимость аналога	-	3 569,2	6 790,1	8 075,2	5 869,7	7 459,6
30	Скорректированная стоимость с учетом НДС, руб./кв.м	31 764					

Источник информации: расчет Оценщика



Дата оценки: 10 августа 2018 г.

Таблица 12-12 Расчет стоимости квадратного метра единого объекта недвижимости, в состав которого входит объект оценки (ОКС) производственно-складского назначения площадью 993,70 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.3

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Источник информации	по данным Заказчика	https://www.realtymag.ru/sklad/prodazha/1135911	https://www.domofond.ru/kommercheskaya-vedvizhimost-na-prodazhu-balashiha-180778440	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/189246112/	https://www.apex-realty.ru/view.php?id=76521	https://zдание.info/2389/2398/object/90890
2	Адрес местонахождения	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), Косинское шоссе, вл.3, стр.2	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), ул.Калинина	Московская область, г.Балашиха, шоссе Энтузиастов, вл.4	Московская область, г.Балашиха, ул.Звездная, д.7	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), Новосовихинское шоссе	Московская область, Ленинский р-он, п. Ленинские Горки, Зеленое шоссе, д.4 стр.1
3	Цена предложения по объявлению с учетом НДС		300 000 000	265 854 400	164 000 000	60 000 000	110 000 000
4	Площадь здания, кв.м	993,7	15 500,0	8 370,0	4 683,8	1 449,0	3 167,0
5	Дата оферты (объявления)/сделки	-	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
6	Удельная цена предложения по оферте, руб./кв.м	-	19 355	31 763	35 014	41 408	34 733
7	Среднее значение, руб./кв.м				32 455		
8	Коэффициент вариации				25,03%		
9	Имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены	-	0	0	0	0	0
	Скорректированная ед. цена	-	19 355	31 763	35 014	41 408	34 733
10	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка	-	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%
	Корректировка ед. цены	-	-2 516	-4 129	-4 552	-5 383	-4 515
	Скорректированная ед. цена	-	16 839	27 634	30 462	36 025	30 218



Дата оценки: 10 августа 2018 г.

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
11	Условия финансирования, условия сделки, обстоятельства сделки	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена	-	16 839	27 634	30 462	36 025	30 218
12	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	-	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены	-	0	0	0	0	0
	Скорректированная ед. цена	-	16 839	27 634	30 462	36 025	30 218
13	Функциональное назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское с офисной частью	производственно-складское с офисной частью	производственно-складское	производственно-складское с офисной частью
	произв. -складская площадь, кв.м		15 500,00	4 950,00	4 222,70	1 449,00	2 672,00
	админ.-офисная площадь, кв.м		0,00	3 420,00	461,10	0,00	495,20
	доля произв.-складской площади в общей площади объекта, кв.м		1,00	0,59	0,90	1,00	0,84
	доля админ.-офисной площади в общей площади объекта, кв.м		0,00	0,41	0,10	0,00	0,16
	отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51
	ценовой коэффициент	1,00	1,00	1,21	1,05	1,00	1,08
	Корректировка	-	0,00%	-17,25%	-4,78%	0,00%	-7,39%



Отчет №О-1429 от 22 августа 2018 г. «Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3».

Дата оценки: 10 августа 2018 г.

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
	Корректировка ед. цены	-	0,00	-4 765,43	-1 456,32	0,00	-2 233,39
	Скорректированная ед. цена	-	16 839	22 868	29 006	36 025	27 984
14	Местоположение	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), Косинское шоссе, вл.3, стр.2	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), ул.Калинина	Московская область, г.Балашиха, шоссе Энтузиастов, вл.4	Московская область, г.Балашиха, ул.Звездная, д.7	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), Новосовихинское шоссе	Московская область, Ленинский р-он, п. Ленинские Горки, Зеленое шоссе, д.4 стр.1
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена	-	16 839	22 868	29 006	36 025	27 984
15	Транспортная доступность	хорошая, выезд на ул. Пригородная и Новосовихинское шоссе	хорошая, выезд на ул. 1 Мая и Новосовихинское шоссе	хорошая, выезд на шоссе Энтузиастов	хорошая, выезд на ул.Звездная и Щелковское шоссе	хорошая, выезд на Новосовихинское шоссе	хорошая, выезд на Зеленое шоссе
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена	-	16 839	22 868	29 006	36 025	27 984
16	Площадь, кв.м	993,7	15 500	8 370	4 684	1 449	3 167
	действительное число	1,6793	1,6793	1,6793	1,6793	1,6793	1,6793
	степень	-0,111	-0,111	-0,111	-0,111	-0,111	-0,111
	значение у	0,7928	0,5754	0,6162	0,6572	0,7486	0,6864
	Корректировка	-	35,65%	26,69%	18,78%	4,28%	13,73%
	Корректировка ед. цены	-	6 004	6 103	5 447	1 540	3 842
	Скорректированная ед. цена	-	22 842	28 971	34 453	37 565	31 827
17	Качественно-техническое (физическое) состояние	хорошее рабочее состояние	хорошее рабочее состояние	хорошее рабочее состояние	хорошее рабочее состояние	хорошее рабочее состояние	хорошее рабочее состояние
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена	-	22 842	28 971	34 453	37 565	31 827



Отчет №О-1429 от 22 августа 2018 г. «Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе. вл.3».

Дата оценки: 10 августа 2018 г.

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
18	Абсолютная величина внесенных корректировок	-	3 487,49	-2 792,09	-561,01	-3 842,70	-2 906,32
19	Отношение абсолютной величины внесенных корректировок к базовой цене аналога	-	18,02%	-8,79%	-1,60%	-9,28%	-8,37%
20	Среднее значение, руб./кв.м		31 132				
21	Коэффициент вариации		18,05%				
22	Скорректированная ед. цена после отбора аналогов для согласования результатов		22 842	28 971	34 453	37 565	31 827
23	Этап отбора аналогов	-	аналог допущен до процедуры согласования	аналог допущен до процедуры согласования	аналог допущен до процедуры согласования	аналог допущен до процедуры согласования	аналог допущен до процедуры согласования
24	Скорректированная ед. цена после согласования результатов		22 842	28 971	34 453	37 565	31 827
25	Среднее значение, руб./кв.м		31 132				
26	Коэффициент вариации		18,05%				
27	Число внесенных корректировок		2	3	3	2	3
28	Удельный вес аналога		0,15	0,23	0,23	0,15	0,23
29	Удельная стоимость аналога	-	3 514,2	6 685,5	7 950,8	5 779,3	7 344,7
30	Скорректированная стоимость с учетом НДС, руб./кв.м	31 274					

Источник информации: расчет Оценщика



Дата оценки: 10 августа 2018 г.

Таблица 12-13 Расчет стоимости квадратного метра единого объекта недвижимости, в состав которого входит объект оценки (ОКС) производственно-складского назначения площадью 1152,0 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.4

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Источник информации	по данным Заказчика	https://www.realtymag.ru/sklad/prodazha/1135911	https://www.domofond.ru/kommercheskaya_nedvizhimost-na-prodazhu-balashiha-180778440	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/189246112/	https://www.apex-realty.ru/view.php?id=76521	https://zдание.info/2389/2398/object/90890
2	Адрес местонахождения	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), Косинское шоссе, вл.3, стр.2	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), ул.Калинина	Московская область, г.Балашиха, шоссе Энтузиастов, вл.4	Московская область, г.Балашиха, ул.Звездная, д.7	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), Новосовихинское шоссе	Московская область, Ленинский р-он, п. Ленинские Горки, Зеленое шоссе, д.4 стр.1
3	Цена предложения по объявлению с учетом НДС		300 000 000	265 854 400	164 000 000	60 000 000	110 000 000
4	Площадь здания, кв.м	1152,0	15 500,0	8 370,0	4 683,8	1 449,0	3 167,0
5	Дата оферты (объявления)/сделки	-	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
6	Удельная цена предложения по оферте, руб./кв.м	-	19 355	31 763	35 014	41 408	34 733
7	Среднее значение, руб./кв.м				32 455		
8	Коэффициент вариации				25,03%		
9	Имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены	-	0	0	0	0	0
	Скорректированная ед. цена	-	19 355	31 763	35 014	41 408	34 733
10	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка	-	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%
	Корректировка ед. цены	-	-2 516	-4 129	-4 552	-5 383	-4 515
	Скорректированная ед. цена	-	16 839	27 634	30 462	36 025	30 218



Дата оценки: 10 августа 2018 г.

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
11	Условия финансирования, условия сделки, обстоятельства сделки	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена	-	16 839	27 634	30 462	36 025	30 218
12	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	-	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены	-	0	0	0	0	0
	Скорректированная ед. цена	-	16 839	27 634	30 462	36 025	30 218
13	Функциональное назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское с офисной частью	производственно-складское с офисной частью	производственно-складское	производственно-складское с офисной частью
	произв. -складская площадь, кв.м		15 500,00	4 950,00	4 222,70	1 449,00	2 672,00
	админ.-офисная площадь, кв.м		0,00	3 420,00	461,10	0,00	495,20
	доля произв.-складской площади в общей площади объекта, кв.м		1,00	0,59	0,90	1,00	0,84
	доля админ.-офисной площади в общей площади объекта, кв.м		0,00	0,41	0,10	0,00	0,16
	отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51
	ценовой коэффициент	1,00	1,00	1,21	1,05	1,00	1,08
	Корректировка	-	0,00%	-17,25%	-4,78%	0,00%	-7,39%



Дата оценки: 10 августа 2018 г.

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
	Корректировка ед. цены	-	0,00	-4 765,43	-1 456,32	0,00	-2 233,39
	Скорректированная ед. цена	-	16 839	22 868	29 006	36 025	27 984
14	Местоположение	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), Косинское шоссе, вл.3, стр.2	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), ул.Калинина	Московская область, г.Балашиха, шоссе Энтузиастов, вл.4	Московская область, г.Балашиха, ул.Звездная, д.7	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), Новосовихинское шоссе	Московская область, Ленинский р-он, п. Ленинские Горки, Зеленое шоссе, д.4 стр.1
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена	-	16 839	22 868	29 006	36 025	27 984
15	Транспортная доступность	хорошая, выезд на ул. Пригородная и Новосовихинское шоссе	хорошая, выезд на ул. 1 Мая и Новосовихинское шоссе	хорошая, выезд на шоссе Энтузиастов	хорошая, выезд на ул.Звездная и Щелковское шоссе	хорошая, выезд на Новосовихинское шоссе	хорошая, выезд на Зеленое шоссе
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена	-	16 839	22 868	29 006	36 025	27 984
16	Площадь, кв.м	1152,0	15 500	8 370	4 684	1 449	3 167
	действительное число	1,6793	1,6793	1,6793	1,6793	1,6793	1,6793
	степень	-0,111	-0,111	-0,111	-0,111	-0,111	-0,111
	значение у	0,7928	0,5754	0,6162	0,6572	0,7486	0,6864
	Корректировка	-	33,45%	24,62%	16,85%	2,58%	11,88%
	Корректировка ед. цены	-	5 632	5 631	4 886	929	3 324
	Скорректированная ед. цена	-	22 471	28 499	33 893	36 954	31 309
17	Качественно-техническое (физическое) состояние	хорошее рабочее состояние	хорошее рабочее состояние	хорошее рабочее состояние	хорошее рабочее состояние	хорошее рабочее состояние	хорошее рабочее состояние
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена	-	22 471	28 499	33 893	36 954	31 309



Отчет №О-1429 от 22 августа 2018 г. «Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе. вл.3».

Дата оценки: 10 августа 2018 г.

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
18	Абсолютная величина внесенных корректировок	-	3 115,75	-3 263,56	-1 121,70	-4 454,04	-3 424,27
19	Отношение абсолютной величины внесенных корректировок к базовой цене аналога	-	16,10%	-10,27%	-3,20%	-10,76%	-9,86%
20	Среднее значение, руб./кв.м		30 625				
21	Коэффициент вариации		18,05%				
22	Скорректированная ед. цена после отбора аналогов для согласования результатов		22 471	28 499	33 893	36 954	31 309
23	Этап отбора аналогов	-	аналог допущен до процедуры согласования	аналог допущен до процедуры согласования	аналог допущен до процедуры согласования	аналог допущен до процедуры согласования	аналог допущен до процедуры согласования
24	Скорректированная ед. цена после согласования результатов		22 471	28 499	33 893	36 954	31 309
25	Среднее значение, руб./кв.м		30 625				
26	Коэффициент вариации		18,05%				
27	Число внесенных корректировок		2	3	3	2	3
28	Удельный вес аналога		0,15	0,23	0,23	0,15	0,23
29	Удельная стоимость аналога	-	3 457,0	6 576,7	7 821,4	5 685,2	7 225,1
30	Скорректированная стоимость с учетом НДС, руб./кв.м	30 765					

Источник информации: расчет Оценщика



Дата оценки: 10 августа 2018 г.

Таблица 12-14 Расчет стоимости квадратного метра единого объекта недвижимости, в состав которого входит объект оценки (ОКС) производственно-складского назначения площадью 8 079,6 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.5

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Источник информации	по данным Заказчика	https://www.realtymag.ru/sklad/prodazha/1135911	https://www.domofond.ru/kommercheskaya_nedvizhimost-na-prodazhu-balashiha-180778440	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/189246112/	https://www.apex-realty.ru/view.php?id=76521	https://zдание.info/2389/2398/object/90890
2	Адрес местонахождения	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), Косинское шоссе, вл.3, стр.2	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), ул.Калинина	Московская область, г.Балашиха, шоссе Энтузиастов, вл.4	Московская область, г.Балашиха, ул.Звездная, д.7	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), Новосовихинское шоссе	Московская область, Ленинский р-он, п. Ленинские Горки, Зеленое шоссе, д.4 стр.1
3	Цена предложения по объявлению с учетом НДС		300 000 000	265 854 400	164 000 000	60 000 000	110 000 000
4	Площадь здания, кв.м	8079,6	15 500,0	8 370,0	4 683,8	1 449,0	3 167,0
5	Дата оферты (объявления)/сделки	-	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
6	Удельная цена предложения по оферте, руб./кв.м	-	19 355	31 763	35 014	41 408	34 733
7	Среднее значение, руб./кв.м				32 455		
8	Коэффициент вариации				25,03%		
9	Имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены	-	0	0	0	0	0
	Скорректированная ед. цена	-	19 355	31 763	35 014	41 408	34 733
10	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка	-	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%
	Корректировка ед. цены	-	-2 516	-4 129	-4 552	-5 383	-4 515
	Скорректированная ед. цена	-	16 839	27 634	30 462	36 025	30 218



Отчет №О-1429 от 22 августа 2018 г. «Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3».

Дата оценки: 10 августа 2018 г.

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
11	Условия финансирования, условия сделки, обстоятельства сделки	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена	-	16 839	27 634	30 462	36 025	30 218
12	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	-	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены	-	0	0	0	0	0
	Скорректированная ед. цена	-	16 839	27 634	30 462	36 025	30 218
13	Функциональное назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское с офисной частью	производственно-складское с офисной частью	производственно-складское	производственно-складское с офисной частью
	произв.-складская площадь, кв.м		15 500,00	4 950,00	4 222,70	1 449,00	2 672,00
	админ.-офисная площадь, кв.м		0,00	3 420,00	461,10	0,00	495,20
	доля произв.-складской площади в общей площади объекта, кв.м		1,00	0,59	0,90	1,00	0,84
	доля админ.-офисной площади в общей площади объекта, кв.м		0,00	0,41	0,10	0,00	0,16
	отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51
	ценовой коэффициент	1,00	1,00	1,21	1,05	1,00	1,08
	Корректировка	-	0,00%	-17,25%	-4,78%	0,00%	-7,39%



Отчет №О-1429 от 22 августа 2018 г. «Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3».

Дата оценки: 10 августа 2018 г.

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
	Корректировка ед. цены	-	0,00	-4 765,43	-1 456,32	0,00	-2 233,39
	Скорректированная ед. цена	-	16 839	22 868	29 006	36 025	27 984
14	Местоположение	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), Косинское шоссе, вл.3, стр.2	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), ул.Калинина	Московская область, г.Балашиха, шоссе Энтузиастов, вл.4	Московская область, г.Балашиха, ул.Звездная, д.7	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), Новосовихинское шоссе	Московская область, Ленинский р-он, п. Ленинские Горки, Зеленое шоссе, д.4 стр.1
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена	-	16 839	22 868	29 006	36 025	27 984
15	Транспортная доступность	хорошая, выезд на ул. Пригородная и Новосовихинское шоссе	хорошая, выезд на ул. 1 Мая и Новосовихинское шоссе	хорошая, выезд на шоссе Энтузиастов	хорошая, выезд на ул.Звездная и Щелковское шоссе	хорошая, выезд на Новосовихинское шоссе	хорошая, выезд на Зеленое шоссе
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена	-	16 839	22 868	29 006	36 025	27 984
16	Площадь, кв.м	8079,6	15 500	8 370	4 684	1 449	3 167
	действительное число	1,6793	1,6793	1,6793	1,6793	1,6793	1,6793
	степень	-0,111	-0,111	-0,111	-0,111	-0,111	-0,111
	значение у	0,7928	0,5754	0,6162	0,6572	0,7486	0,6864
	Корректировка	-	7,50%	0,39%	-5,87%	-17,37%	-9,87%
	Корректировка ед. цены	-	1 263	90	-1 703	-6 256	-2 763
	Скорректированная ед. цена	-	18 102	22 958	27 303	29 769	25 221
17	Качественно-техническое (физическое) состояние	хорошее рабочее состояние	хорошее рабочее состояние	хорошее рабочее состояние	хорошее рабочее состояние	хорошее рабочее состояние	хорошее рабочее состояние
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена	-	18 102	22 958	27 303	29 769	25 221



Отчет №О-1429 от 22 августа 2018 г. «Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе. вл.3».

Дата оценки: 10 августа 2018 г.

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
18	Абсолютная величина внесенных корректировок	-	-1 253,31	-8 804,78	-7 711,59	-11 639,13	-9 511,80
19	Отношение абсолютной величины внесенных корректировок к базовой цене аналога	-	-6,48%	-27,72%	-22,02%	-28,11%	-27,39%
20	Среднее значение, руб./кв.м		24 670				
21	Коэффициент вариации		18,05%				
22	Скорректированная ед. цена после отбора аналогов для согласования результатов		18 102	22 958	27 303	29 769	25 221
23	Этап отбора аналогов	-	аналог допущен до процедуры согласования	аналог допущен до процедуры согласования	аналог допущен до процедуры согласования	аналог допущен до процедуры согласования	аналог допущен до процедуры согласования
24	Скорректированная ед. цена после согласования результатов		18 102	22 958	27 303	29 769	25 221
25	Среднее значение, руб./кв.м		24 670				
26	Коэффициент вариации		18,05%				
27	Число внесенных корректировок		2	3	3	2	3
28	Удельный вес аналога		0,15	0,23	0,23	0,15	0,23
29	Удельная стоимость аналога	-	2 784,9	5 298,0	6 300,6	4 579,8	5 820,3
30	Скорректированная стоимость с учетом НДС, руб./кв.м	24 784					

Источник информации: расчет Оценщика



Дата оценки: 10 августа 2018 г.

Таблица 12-15 Расчет стоимости квадратного метра единого объекта недвижимости, в состав которого входит объект оценки (ОКС) производственно-складского назначения площадью 6 192,0 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.6

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Источник информации	по данным Заказчика	https://www.realtymag.ru/sklad/prodazha/1135911	https://www.domofond.ru/kommercheskaya_nedvizhimost-na-prodazhu-balashiha-180778440	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/189246112/	https://www.apex-realty.ru/view.php?id=76521	https://zдание.info/2389/2398/object/90890
2	Адрес местонахождения	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), Косинское шоссе, вл.3, стр.2	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), ул.Калинина	Московская область, г.Балашиха, шоссе Энтузиастов, вл.4	Московская область, г.Балашиха, ул.Звездная, д.7	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), Новосовихинское шоссе	Московская область, Ленинский р-он, п. Ленинские Горки, Зеленое шоссе, д.4 стр.1
3	Цена предложения по объявлению с учетом НДС		300 000 000	265 854 400	164 000 000	60 000 000	110 000 000
4	Площадь здания, кв.м	6192,0	15 500,0	8 370,0	4 683,8	1 449,0	3 167,0
5	Дата оферты (объявления)/сделки	-	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
6	Удельная цена предложения по оферте, руб./кв.м	-	19 355	31 763	35 014	41 408	34 733
7	Среднее значение, руб./кв.м				32 455		
8	Коэффициент вариации				25,03%		
9	Имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены	-	0	0	0	0	0
	Скорректированная ед. цена	-	19 355	31 763	35 014	41 408	34 733
10	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка	-	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%
	Корректировка ед. цены	-	-2 516	-4 129	-4 552	-5 383	-4 515
	Скорректированная ед. цена	-	16 839	27 634	30 462	36 025	30 218



Отчет №О-1429 от 22 августа 2018 г. «Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3».

Дата оценки: 10 августа 2018 г.

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
11	Условия финансирования, условия сделки, обстоятельства сделки	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена	-	16 839	27 634	30 462	36 025	30 218
12	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	-	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены	-	0	0	0	0	0
	Скорректированная ед. цена	-	16 839	27 634	30 462	36 025	30 218
13	Функциональное назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское с офисной частью	производственно-складское с офисной частью	производственно-складское	производственно-складское с офисной частью
	произв. -складская площадь, кв.м		15 500,00	4 950,00	4 222,70	1 449,00	2 672,00
	админ.-офисная площадь, кв.м		0,00	3 420,00	461,10	0,00	495,20
	доля произв.-складской площади в общей площади объекта, кв.м		1,00	0,59	0,90	1,00	0,84
	доля админ.-офисной площади в общей площади объекта, кв.м		0,00	0,41	0,10	0,00	0,16
	отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51
	ценовой коэффициент	1,00	1,00	1,21	1,05	1,00	1,08
	Корректировка	-	0,00%	-17,25%	-4,78%	0,00%	-7,39%



Дата оценки: 10 августа 2018 г.

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
	Корректировка ед. цены	-	0,00	-4 765,43	-1 456,32	0,00	-2 233,39
	Скорректированная ед. цена	-	16 839	22 868	29 006	36 025	27 984
14	Местоположение	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), Косинское шоссе, вл.3, стр.2	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), ул.Калинина	Московская область, г.Балашиха, шоссе Энтузиастов, вл.4	Московская область, г.Балашиха, ул.Звездная, д.7	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), Новосовихинское шоссе	Московская область, Ленинский р-он, п. Ленинские Горки, Зеленое шоссе, д.4 стр.1
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена	-	16 839	22 868	29 006	36 025	27 984
15	Транспортная доступность	хорошая, выезд на ул. Пригородная и Новосовихинское шоссе	хорошая, выезд на ул. 1 Мая и Новосовихинское шоссе	хорошая, выезд на шоссе Энтузиастов	хорошая, выезд на ул.Звездная и Щелковское шоссе	хорошая, выезд на Новосовихинское шоссе	хорошая, выезд на Зеленое шоссе
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена	-	16 839	22 868	29 006	36 025	27 984
16	Площадь, кв.м	6192,0	15 500	8 370	4 684	1 449	3 167
	действительное число	1,6793	1,6793	1,6793	1,6793	1,6793	1,6793
	степень	-0,111	-0,111	-0,111	-0,111	-0,111	-0,111
	значение у	0,7928	0,5754	0,6162	0,6572	0,7486	0,6864
	Корректировка	-	10,72%	3,40%	-3,05%	-14,89%	-7,17%
	Корректировка ед. цены	-	1 805	778	-885	-5 364	-2 007
	Скорректированная ед. цена	-	18 644	23 646	28 121	30 661	25 977
17	Качественно-техническое (физическое) состояние	хорошее рабочее состояние	хорошее рабочее состояние	хорошее рабочее состояние	хорошее рабочее состояние	хорошее рабочее состояние	хорошее рабочее состояние
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена	-	18 644	23 646	28 121	30 661	25 977



Дата оценки: 10 августа 2018 г.

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
18	Абсолютная величина внесенных корректировок	-	-710,70	-8 116,60	-6 893,17	-10 746,79	-8 755,77
19	Отношение абсолютной величины внесенных корректировок к базовой цене аналога	-	-3,67%	-25,55%	-19,69%	-25,95%	-25,21%
20	Среднее значение, руб./кв.м		25 410				
21	Коэффициент вариации		18,05%				
22	Скорректированная ед. цена после отбора аналогов для согласования результатов		18 644	23 646	28 121	30 661	25 977
23	Этап отбора аналогов	-	аналог допущен до процедуры согласования	аналог допущен до процедуры согласования	аналог допущен до процедуры согласования	аналог допущен до процедуры согласования	аналог допущен до процедуры согласования
24	Скорректированная ед. цена после согласования результатов		18 644	23 646	28 121	30 661	25 977
25	Среднее значение, руб./кв.м		25 410				
26	Коэффициент вариации		18,05%				
27	Число внесенных корректировок	13	2	3	3	2	3
28	Удельный вес аналога	1,00	0,15	0,23	0,23	0,15	0,23
29	Удельная стоимость аналога	-	2 868,3	5 456,8	6 489,5	4 717,1	5 994,8
30	Скорректированная стоимость с учетом НДС, руб./кв.м	25 527					

Источник информации: расчет Оценщика



Дата оценки: 10 августа 2018 г.

Таблица 12-16 Расчет стоимости квадратного метра единого объекта недвижимости, в состав которого входит объект оценки (ОК) производственно-складского назначения площадью 21 588,2 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.7

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Источник информации	по данным Заказчика	https://www.realtymag.ru/sklad/prodazha/1135911	https://www.domofond.ru/kommercheskaya_nedvizhimost-na-prodazhu-balashiha-180778440	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/189246112/	https://www.apex-realty.ru/view.php?id=76521	https://zдание.info/2389/2398/object/90890
2	Адрес местонахождения	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), Косинское шоссе, вл.3, стр.2	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), ул.Калинина	Московская область, г.Балашиха, шоссе Энтузиастов, вл.4	Московская область, г.Балашиха, ул.Звездная, д.7	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), Новосовихинское шоссе	Московская область, Ленинский р-он, п. Ленинские Горки, Зеленое шоссе, д.4 стр.1
3	Цена предложения по объявлению с учетом НДС		300 000 000	265 854 400	164 000 000	60 000 000	110 000 000
4	Площадь здания, кв.м	21 588,2	15 500,0	8 370,0	4 683,8	1 449,0	3 167,0
5	Дата оферты (объявления)/сделки	-	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
6	Удельная цена предложения по оферте, руб./кв.м	-	19 355	31 763	35 014	41 408	34 733
7	Среднее значение, руб./кв.м				32 455		
8	Коэффициент вариации				25,03%		
9	Имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены	-	0	0	0	0	0
	Скорректированная ед. цена	-	19 355	31 763	35 014	41 408	34 733
10	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка	-	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%
	Корректировка ед. цены	-	-2 516	-4 129	-4 552	-5 383	-4 515
	Скорректированная ед. цена	-	16 839	27 634	30 462	36 025	30 218



Дата оценки: 10 августа 2018 г.

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
11	Условия финансирования, условия сделки, обстоятельства сделки	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена	-	16 839	27 634	30 462	36 025	30 218
12	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	-	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены	-	0	0	0	0	0
	Скорректированная ед. цена	-	16 839	27 634	30 462	36 025	30 218
13	Функциональное назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское с офисной частью	производственно-складское с офисной частью	производственно-складское	производственно-складское с офисной частью
	произв. -складская площадь, кв.м		15 500,00	4 950,00	4 222,70	1 449,00	2 672,00
	админ.-офисная площадь, кв.м		0,00	3 420,00	461,10	0,00	495,20
	доля произв.-складской площади в общей площади объекта, кв.м		1,00	0,59	0,90	1,00	0,84
	доля админ.-офисной площади в общей площади объекта, кв.м		0,00	0,41	0,10	0,00	0,16
	отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51
	ценовой коэффициент	1,00	1,00	1,21	1,05	1,00	1,08
	Корректировка	-	0,00%	-17,25%	-4,78%	0,00%	-7,39%



Отчет №О-1429 от 22 августа 2018 г. «Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3».

Дата оценки: 10 августа 2018 г.

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
	Корректировка ед. цены	-	0,00	-4 765,43	-1 456,32	0,00	-2 233,39
	Скорректированная ед. цена	-	16 839	22 868	29 006	36 025	27 984
14	Местоположение	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), Косинское шоссе, вл.3, стр.2	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), ул.Калинина	Московская область, г.Балашиха, шоссе Энтузиастов, вл.4	Московская область, г.Балашиха, ул.Звездная, д.7	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), Новосовихинское шоссе	Московская область, Ленинский р-он, п. Ленинские Горки, Зеленое шоссе, д.4 стр.1
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена	-	16 839	22 868	29 006	36 025	27 984
15	Транспортная доступность	хорошая, выезд на ул. Пригородная и Новосовихинское шоссе	хорошая, выезд на ул. 1 Мая и Новосовихинское шоссе	хорошая, выезд на шоссе Энтузиастов	хорошая, выезд на ул.Звездная и Щелковское шоссе	хорошая, выезд на Новосовихинское шоссе	хорошая, выезд на Зеленое шоссе
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена	-	16 839	22 868	29 006	36 025	27 984
16	Площадь, кв.м	21 588,2	15 500	8 370	4 684	1 449	3 167
	действительное число	1,6793	1,6793	1,6793	1,6793	1,6793	1,6793
	степень	-0,111	-0,111	-0,111	-0,111	-0,111	-0,111
	значение у	0,7928	0,5754	0,6162	0,6572	0,7486	0,6864
	Корректировка	-	-3,61%	-9,98%	-15,60%	-25,91%	-19,19%
	Корректировка ед. цены	-	-608	-2 283	-4 525	-9 333	-5 370
	Скорректированная ед. цена	-	16 231	20 585	24 481	26 692	22 615
17	Качественно-техническое (физическое) состояние	хорошее рабочее состояние	хорошее рабочее состояние	хорошее рабочее состояние	хорошее рабочее состояние	хорошее рабочее состояние	хорошее рабочее состояние
	Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена	-	16 231	20 585	24 481	26 692	22 615



Дата оценки: 10 августа 2018 г.

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
18	Абсолютная величина внесенных корректировок	-	-3 124,13	-11 177,53	-10 533,36	-14 715,77	-12 118,46
19	Отношение абсолютной величины внесенных корректировок к базовой цене аналога	-	-16,14%	-35,19%	-30,08%	-35,54%	-34,89%
20	Среднее значение, руб./кв.м		22 121				
21	Коэффициент вариации		18,05%				
22	Скорректированная ед. цена после отбора аналогов для согласования результатов		16 231	20 585	24 481	26 692	22 615
23	Этап отбора аналогов	-	аналог допущен до процедуры согласования	аналог допущен до процедуры согласования	аналог допущен до процедуры согласования	аналог допущен до процедуры согласования	аналог допущен до процедуры согласования
24	Скорректированная ед. цена после согласования результатов		16 231	20 585	24 481	26 692	22 615
25	Среднее значение, руб./кв.м		22 121				
26	Коэффициент вариации		18,05%				
27	Число внесенных корректировок	13	2	3	3	2	3
28	Удельный вес аналога	1,00	0,15	0,23	0,23	0,15	0,23
29	Удельная стоимость аналога	-	2 497,0	4 750,4	5 649,4	4 106,5	5 218,8
30	Скорректированная стоимость с учетом НДС, руб./кв.м	22 222					

Источник информации: расчет Оценщика



Далее, так как объекты оценки (ОКС), представленные к оценке, представляют собой единый складской комплекс (состоящий из объектов офисного и складского назначения), то стоимость квадратного метра единого объекта недвижимости производственно-складского назначения, можно скорректировать на различие функционального назначения, и рассчитать стоимость квадратного метра объекта недвижимости административно-офисного назначения.

В качестве базовой стоимости принята удельная стоимость квадратного метра по складскому объекту близкой площади.

Величины корректировок на функциональное назначение были рассчитаны на основании информации, представленной в Справочнике оценщика недвижимости-2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л.А. Лейфера.

Рисунок 12-9 Обоснование корректировки на различие функционального назначения

Таблица 152

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,51	1,47	1,54

Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости-2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», табл.152, стр.246.

Таблица 12-17 Расчет стоимости квадратного метра единого объекта недвижимости административно-офисного назначения площадью 1198,9 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.1

№	Показатель	Значение
1	Стоимости квадратного метра единого объекта недвижимости, в состав которого входит объект оценки (ОКС) производственно-складского назначения площадью 1152,0 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.4 ⁸	30 765 руб./кв.м
2	Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,51
3	Стоимость квадратного метра единого объекта недвижимости административно-офисного назначения площадью 1198,9 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.1	46 456 руб./кв.м

Источник информации: расчет Оценщика

⁸ Данный объект выбран как объект, наиболее соответствующий по площади



12.4.4 Расчет стоимости объектов оценки (ОКС)

После расчета стоимости квадратного метра единых объектов недвижимости, в состав которого входят объекты оценки (ОКС и земельный участок) в рамках сравнительного подхода методом количественных корректировок, Оценщик рассчитал стоимость единых объектов недвижимости, в состав которого входят объекты оценки (ОКС и земельный участок).

Расчёт рыночной стоимости единого объекта недвижимости производился по следующей формуле:

$$C_{ЕОН} = C_{кв.м} \times S_{здания} \text{ где} \quad (12-4)$$

$C_{ЕОН}$ - стоимости единого объекта недвижимости,

$C_{кв.м}$ – рассчитанная стоимость кв. метра единого объекта недвижимости, включающая стоимость здания (ОКС) и стоимость земельного участка, на котором он расположен,

$S_{здания}$ – площадь здания (ОКС), расположенного на земельном участке.

Таблица 12-18 Расчет стоимости единых объектов недвижимости, в состав которого входят объекты оценки (ОКС и земельный участок)

№	Наименование объекта	Площадь, кв.м	Функциональное назначение	Стоимость с учетом НДС, руб./кв.м	Стоимость ЕОН с учетом НДС, руб.
1	Нежилое здание (АБК) общей площадью 1198,9 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе. вл.3, стр.1	1 198,90	администр.-бытовой корпус	46 456	55 695 919
2	Нежилое здание (склад №1) общей площадью 864,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.2	864,00	складское	31 764	27 443 874
3	Нежилое здание (склад №2) общей площадью 993,7 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.3	993,70	складское	31 274	31 077 398
4	Нежилое здание (склад №3) общей площадью 1152,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха. Косинское шоссе, вл.3. стр.4	1 152,00	складское	30 765	35 441 814
5	Нежилое здание (склад №4) общей площадью 8079,6 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха. Косинское шоссе, вл.3. стр.5	8 079,60	складское	24 784	200 241 588
6	Нежилое здание (склад №5) общей площадью 6192,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область,	6 192,00	складское	25 527	158 060 156



№	Наименование объекта	Площадь, кв.м	Функциональное назначение	Стоимость с учетом НДС, руб./кв.м	Стоимость ЕОН с учетом НДС, руб.
	г.Балашиха, Косинское шоссе. вл.3, стр.6				
7	Нежилое здание (склад №4, 1.2 этап строительства) общей площадью 21588,2 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.7	21 588,20	складское	22 222	479 736 876

Источник информации: расчет Оценщика

Далее, чтобы выделить стоимость земельного участка из единого объекта недвижимости, Оценщик определил долю, приходящуюся на объект оценки (ОКС) в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН). В данном случае, доля стоимости, приходящаяся на объект оценки (ОКС) в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), определялась на основании Справочников оценщика недвижимости-2017 под редакцией Л.А. Лейфера.

Рисунок 12-10 Обоснование величины доли стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН) производственно-складского назначения

Таблица 128

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		0,72	0,76
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,74	0,72	0,76
2. Специализированные высококлассные складские объекты	0,77	0,74	0,79
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,77	0,74	0,79

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» том «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под редакцией Л.А. Лейфера, табл.128 стр.223.

Рисунок 12-11 Обоснование величины доли стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН) офисного назначения

Таблица 113

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		0,75	0,79
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	0,77	0,75	0,79
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	0,79	0,78	0,81
3. Высококласная торговая недвижимость	0,79	0,77	0,81



Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» том «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под редакцией Л.А. Лейфера, табл.113 стр.185.

В данном случае, необходимо особо отметить, что после примененной Оценщиком классификации (представлена в разделе «Классификация объектов оценки» настоящего Отчета), можно утверждать, что:

- объекты оценки - нежилые здания складского (производственно-складского) назначения относятся к классу «В», то есть относятся к специализированным высококлассным складским объектам,
- объект оценки - нежилое здание административно-офисного назначения относится к классу «С», то есть относится к офисно-торговым объектам свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости.

В итоге, расчет стоимости каждого объекта оценки (ОКС) производился путем определения доли, приходящейся на объект оценки (ОКС) в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН).

Расчет стоимости объектов оценки (ОКС) в рамках сравнительного подхода представлен в следующей таблице.

Таблица 12-19 Расчет стоимости объектов оценки (ОКС) в рамках сравнительного подхода

№	Наименование объекта	Стоимость ЕОН с учетом НДС, руб.	Доля стоимости объекта оценки (ОКС) в стоимости ЕОН, %	Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу с учетом НДС, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:131131 общей площадью 70772 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Балашихинский район, вблизи д.Павлино.	-	-	106 322 977⁹
2	Нежилое здание (АБК) с кадастровым номером 50:15:0090302:285 общей площадью 1198,9 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе. вл.3, стр.1	55 695 919	0,77	42 885 858
3	Нежилое здание (склад №1) с кадастровым номером 50:15:0090302:365 общей площадью 864,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.2	27 443 874	0,77	21 131 783
4	Нежилое здание (склад №2) с кадастровым номером 50:15:0090302:357 общей площадью 993,7 кв.м, расположенное по адресу: Московская	31 077 398	0,77	23 929 596

⁹ НДС не облагается в соответствии со ст.146 Налогового кодекса РФ (часть вторая) от 05.08.2000г. №117-ФЗ



№	Наименование объекта	Стоимость ЕОН с учетом НДС, руб.	Доля стоимости объекта оценки (ОКС) в стоимости ЕОН, %	Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу с учетом НДС, руб.
	область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.3			
5	Нежилое здание (склад №3) с кадастровым номером 50:15:0090302:358 общей площадью 1152,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.4	35 441 814	0,77	27 290 197
6	Нежилое здание (склад №4) с кадастровым номером 50:15:0090302:403 общей площадью 8079,6 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.5	200 241 588	0,77	154 186 022
7	Нежилое здание (склад №5) с кадастровым номером 50:15:0090302:404 общей площадью 6192,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.6	158 060 156	0,77	121 706 320
8	Нежилое здание (склад №4, 1.2 этап строительства) с кадастровым номером 50:15:0090302:406 общей площадью 21588,2 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.7	479 736 876	0,77	369 397 394

Источник информации: расчет Оценщика



13. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

13.1 Методика расчета стоимости объектов оценки – нежилых зданий (ОКС), в рамках доходного подхода

При использовании доходного подхода для расчета стоимости в рамках доходного подхода, Оценщик решил применить метод капитализации по расчетным моделям, в котором величина годового дохода объекта оценки рассчитывается по расчетным моделям с учётом всех индивидуальных особенностей объекта оценки, а ставка капитализации определяется методом кумулятивного построения.

Расчёт стоимости объекта оценки (ОКС) включает в себя последовательный расчёт следующих показателей:

1. Ставка арендной платы по объекту, руб./кв.м/год;
2. Потенциальный валовой доход от объекта (ПВД), руб./год;
3. Действительный валовой доход от объекта (ДВД), руб./год;
4. Чистый операционный доход от объекта (ЧОД), руб./год;
5. Ставка капитализации по объекту (к), %;
6. Стоимость единого объекта недвижимости, включающая здание и земельный участок под ним, в рамках доходного подхода (С), руб.

Далее, чтобы вычленивать стоимость здания (ОКС) из стоимости единого объекта недвижимости, следует вычесть из полученной стоимости единого объекта недвижимости рыночную стоимость земельного участка под ним, полученную сравнительным подходом ранее. Формула расчёта потенциального валового дохода от объекта (ПВД) имеет следующий вид:

$$ПВД = S \times C_{аренда}, \text{ где} \quad (13-1)$$

S – арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв.м;

$C_{аренда}$ – ставка арендной платы по объекту на дату оценки, включающая эксплуатационные расходы по объекту, которые компенсирует арендатор объекта, руб./кв.м/год.

Формула для расчёта действительного валового дохода от объекта (ДВД) имеет следующий вид

$$ДВД = ПВД - ПВД \times K_{нд}, \text{ где} \quad (13-2)$$

$K_{нд}$ - коэффициент недоиспользования/недозагрузки объекта недвижимости.

Формула для расчёта чистого операционного дохода от объекта (ЧОД) имеет следующий вид

$$ЧОД = ДВД - ОР, \text{ где} \quad (13-3)$$

$ОР$ – операционные расходы по объекту недвижимости, руб./год.

Так как состав арендаторов и, соответственно, площадей в аренду, периодически может меняться, Оценщик принял решение произвести расчет средней рыночной арендной



ставки по помещениям объекта оценки при допущении сдачи в аренду блоками различной площади на различных этажах в рамках всей арендопригодной площади объекта.

Для определения размера рыночной арендной ставки для помещений объекта оценки был произведен подбор аналогов, анализ их характеристик, введение при необходимости корректировок в их цены, и определение арендной ставки методом количественных корректировок, методика которого описана в главе «Расчет стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода» данного Отчета об оценке.

Для выполнения расчетов, использовались типичные, сложившиеся на рынке аренды объектов коммерческой недвижимости удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности годовая ставка арендной платы за единицу площади объекта (руб./кв.м/год).

13.2 Установление периода прогнозирования (длительность периода прогнозирования)

Поскольку в рамках доходного подхода Оценщик использует метод капитализации по расчетным моделям, предполагающий, что будущие чистые доходы или денежные потоки приблизительно будут равны текущим, то период прогнозирования был принят на уровне 1-го года.

13.3 Исследование способности объектов оценки (ОКС) приносить поток доходов в течение периода прогнозирования

Объекты оценки являются эксплуатируемыми объектами коммерческого назначения, генерирующие и способные генерировать в будущем денежные потоки (выгоду) в виде арендных платежей.

В прогнозируемом периоде не предполагается каких-либо резких колебаний в потоке доходов, большая часть арендопригодных площадей находятся в аренде по заключённым договорам аренды, что гарантирует стабильный поток доходов. Можно с уверенностью говорить о генерации объектами стабильного денежного потока на протяжении всего прогнозируемого периода.

13.4 Установление арендопригодной площади объектов оценки (ОКС)

Определение величины арендопригодной площади осуществлен по данным технической документации, предоставленной Заказчиком. Оценщик принял решение провести дальнейший расчет в допущении сдачи в аренду помещений объектов оценки в полном объеме, блоками различной площади, таким образом, величина арендопригодной площади помещений является равной общей площади объектов.



13.5 Определение размера рыночной величины арендной ставки для помещений объектов оценки (ОКС)

13.5.1 Подбор объектов-аналогов

В ходе анализа рынка аренды коммерческой недвижимости были выбраны сопоставимые по ценообразующим характеристикам объекты-аналоги – коммерческие помещения в отдельно стоящих зданиях, сопоставимых с объектами оценки (ОКС) по следующим параметрам (элементам сравнения):

- право пользования на условиях аренды,
- дата предложения (оферты) не позже даты оценки,
- назначение и класс объекта: помещения административно-офисного назначения (на территории производственно-складского комплекса) и производственно-складского назначения класса «В»;
- местоположение: Московская область, наиболее близко к мкр-ну Железнодорожный.

Ссылки и копии веб-страниц с предложениями и объявлениями об аренде объектов-аналогов представлены в Приложении настоящего Отчёта «Информация из открытых источников и печатных изданий, использованная в процессе оценки», в разделе «Данные о предложениях аренды помещений административно-офисного и складского назначения из сегмента рынка объектов оценки (ОКС), объекты-аналоги для расчета ставки аренды для помещений объектов оценки (ОКС) в рамках доходного подхода».

13.5.2 Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов

Имущественные права. Корректировка на имущественные права не вводилась, так как по всем аналогам предметом будущей сделки является право пользования на условиях аренды.

Условия сделки (корректировка на торг). Аналоги являются предложениями (офертами) по аренде помещений, и требуют внесения корректировки на торг.

Исследование на тему корректировок на уторгование для объектов недвижимости проводилось Научно-Практическим Центром Профессиональных Оценщиков и было представлено в Сборнике рыночных корректировок (СРК-2018) под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича.

Рисунок 13-1 Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Таблица 63. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2018 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2018 г.	5-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-15 (13)	12-15 (13,5)

Источник информации: Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков, Сборник рыночных корректировок (СРК-2018) под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича, табл.63 стр.102.



Таким образом, корректировка на уторгование для арендуемых помещений административно-офисного назначения в Московской области находится в диапазоне минус 6-8%.

В данном случае использовалось среднее значение данного диапазона 7,0%.
Корректировка на уторгование для арендуемых помещений производственно-складского назначения находится в диапазоне минус 8-10%, в данном случае использовалось среднее значение данного диапазона 9,0%.

Условия финансирования, условия платежа, обстоятельства совершения сделки.
Корректировка по условиям финансирования, условиям платежа, обстоятельствам совершения сделки производится, если данные условия и обстоятельства сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества при определении рыночной стоимости.

Так как в офертах аналогов отсутствуют особенности свершения будущей сделки, расчет стоимости объекта оценки проведен при введении специального допущения, что данные особенности являются типичными для данной категории имущества.

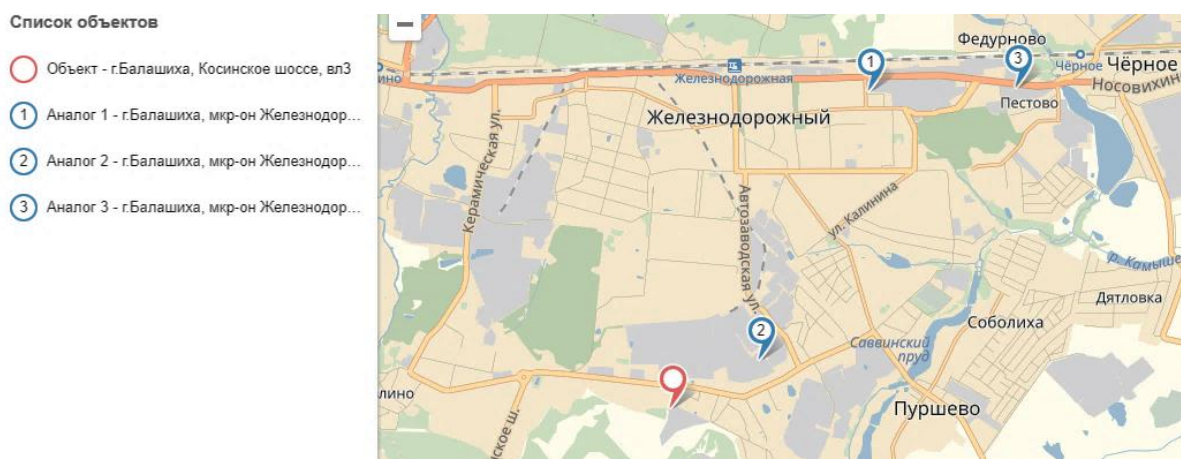
Динамика цен. В процессе сравнения даты оценки с датой размещения объявления об аренде аналогов следует учитывать, что рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой аналог выставлен к аренде, может измениться с течением времени.

Оценщику удалось подобрать объекты-аналоги, предложения по аренде которых не менялись, и были опубликованы на период, соответствующий дате оценки, поэтому в корректировке на динамику сделок (корректировка на дату оценки) нет необходимости.

Функциональное назначение. Корректировка по данному элементу сравнения не проводилась в силу того, что аналоги были подобраны с сопоставимым функциональным назначением.

Местоположение. Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке. Так как оцениваемый объект (ОКС) и объекты-аналоги находятся в аналогичных с точки зрения ценообразования, то в корректировке нет необходимости.

Рисунок 13-2 Объект оценки административно-офисного назначения и его объекты-аналоги



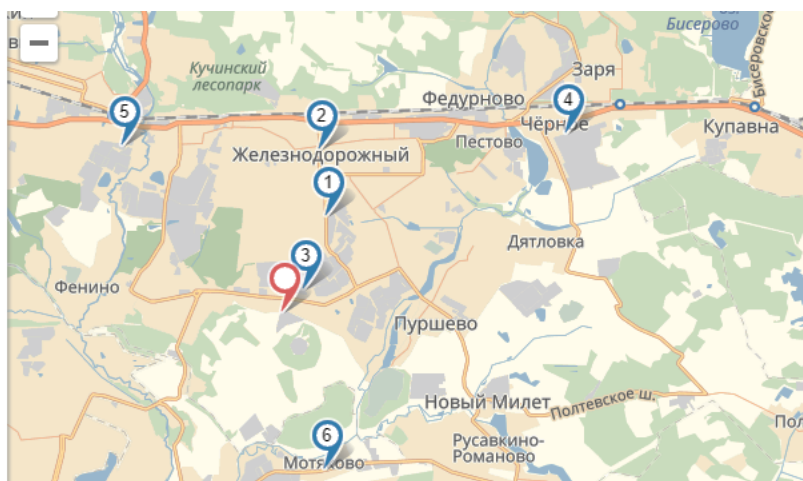
Источник информации: карта Яндекс, ссылка: <http://maps.yandex.ru/>

Примечание: красным цветом обозначен оцениваемый объект оценки, синим – объекты-аналоги.

Рисунок 13-3 Объект оценки производственно-складского назначения и его объекты-аналоги

Список объектов

- Объект - г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3
- ① Аналог 1 - г.Балашиха, мкр-он Железнодорожн...
- ② Аналог 2 - г.Балашиха, мкр-он Железнодорожн...
- ③ Аналог 3 - г.Балашиха, мкр-он Саввино, ул...
- ④ Аналог 4 - г.Балашиха, дер.Чёрное, ул.Тюл...
- ⑤ Аналог 5 - г.Балашиха, микрорайон Кучино...
- ⑥ Аналог 6 - г/о Люберцы, дер.Мотяково



Источник информации: карта Яндекс, ссылка: <http://maps.yandex.ru/>

Примечание: красным цветом обозначен оцениваемый объект оценки, синим – объекты-аналоги.

Транспортная и пешеходная доступность. Данная корректировка учитывает возможность быстрого и удобного автомобильного подъезда, и подхода к объекту, качественное состояние прилегающих транспортных развязок и прочее. Оцениваемые объекты (ОКС) и объекты-аналоги находятся в условиях развитой дорожно-транспортной сети, поэтому в корректировке нет необходимости.

Площадь. Данная корректировка не проводилась, так как целью Оценщика в данном расчете является нахождение среднерыночной арендной ставки по офисным и складским помещениям в допущении сдачи в аренду блоками различной площади.

Качественно-техническое состояние. Все помещения, для которых рассчитывается ставка аренды, и их аналоги находятся в рабочем состоянии с ремонтом и отделкой, корректировка на качественно-техническое состояние не вводилась.

Наличие эксплуатационных расходов в ставке аренды. Корректировка на наличие эксплуатационных расходов, в данном случае, не вносилась, так как они, как правило, уплачиваются отдельно по факту.

13.5.3 Расчет рыночной величины арендной ставки

Согласование (взвешивание) скорректированных значений единиц сравнения аналогов было осуществлено на основании удельных весов, рассчитанных на базе количества внесенных корректировок.

Особо необходимо отметить, что в ходе расчетов, снижение коэффициента вариации по единицам сравнения до и после процедуры внесения корректировок, говорит о корректности всех проведенных действий Оценщика.

Результаты расчета величины рыночной арендной ставки для помещений объектов оценки (ОКС) с использованием метода количественных корректировок представлены в следующих таблицах.



Дата оценки: 10 августа 2018 г.

Таблица 13-1 Расчет величины рыночной арендной ставки для административно-офисных помещений объектов оценки методом количественных корректировок

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 2	Аналог 1	Аналог 4
1	Источник информации	по данным Заказчика	https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/167140411/	https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/184788980/	https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/188947568/
2	Адрес местонахождения	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), Косинское шоссе. вл.3	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), ул.Советская, д.46	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), мкр.Саввино, ул. Автозаводская, д.36	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), ул.Советская, д.76
3	Ставка аренды по объявлению		8496 руб./кв.м в год с учетом НДС и с учетом экспл. расходов	9600 руб./кв.м в год с учетом НДС и с учетом экспл. расходов	10000 руб./кв.м в год с учетом НДС и с учетом экспл. расходов
4	Площадь объекта, кв.м	сдача блоками различной площади	20,0	25,0	57,0
5	Цена предложения с учетом НДС, руб./кв.м/год		8 496	9 600	10 000
6	Среднее значение, руб./кв.м			9 365	
7	Коэффициент вариации			8,32%	
8	Имущественные права	право пользования на условиях аренды	право пользования на условиях аренды	право пользования на условиях аренды	право пользования на условиях аренды
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		8 496,00	9 600,00	10 000,00
9	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-7,0%	-7,0%	-7,0%
	Корректировка ед. цены		-594,72	-672,00	-700,00
	Скорректированная ед. цена		7 901,28	8 928,00	9 300,00
10	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00



Дата оценки: 10 августа 2018 г.

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 2	Аналог 1	Аналог 4
	Скорректированная ед. цена		7 901,28	8 928,00	9 300,00
11	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		7 901,28	8 928,00	9 300,00
12	Функциональное назначение	административно-офисное (на территории производственно-складского комплекса)	административно-офисное (на территории производственно-складского комплекса)	административно-офисное (на территории производственно-складского комплекса)	административно-офисное (на территории производственно-складского комплекса)
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		7 901,3	8 928,0	9 300,0
13	Месторасположение	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), Косинское шоссе. вл.3	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), ул.Советская, д.46	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), мкр.Саввино, ул. Автозаводская, д.36	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), ул.Советская, д.76
	Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		7 901,28	8 928,00	9 300,00
14	Транспортная доступность	хорошая, выезд на ул. Пригородная и Новосовихинское шоссе	хорошая, выезд на Новосовихинское шоссе	хорошая, выезд на ул. Автозаводская и Новосовихинское шоссе	хорошая, выезд на Новосовихинское шоссе
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		7 901,28	8 928,00	9 300,00
15	Инженерно-коммуникационные системы	городские центр. коммуникации	городские центр. коммуникации	городские центр. коммуникации	городские центр. коммуникации
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00



Дата оценки: 10 августа 2018 г.

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 2	Аналог 1	Аналог 4
	Скорректированная ед. цена		7 901,28	8 928,00	9 300,00
16	Площадь, кв.м	сдача блоками различной площади	20,00	25,00	57,00
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		7 901	8 928	9 300
17	Качественно-техническое (физическое) состояние	хорошее рабочее состояние (офисная отделка)	хорошее рабочее состояние (офисная отделка)	хорошее рабочее состояние (офисная отделка)	хорошее рабочее состояние (офисная отделка)
	Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		7 901	8 928	9 300
18	Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке		включены	включены	включены
	Корректировка (с учетом НДС), руб.		-2 239	-2 239	-2 239
	Скорректированная ед. цена		5 662	6 689	7 061
19	Среднее значение, руб./кв.м		6 471		
20	Количество внесенных корректировок	6	2	2	2
21	Абсолютная величина внесенных корректировок		-594,72	-672,00	-700,00
22	Удельный вес аналога	1,00	0,33	0,33	0,33
23	Удельная стоимость аналога		1 887,4	2 229,7	2 353,7
24	Рыночная величина ставки аренды (с учетом НДС и с без учета эксплуат. расходов), руб./кв.м	6 471			

Источник информации: расчёт Оценщика



Дата оценки: 10 августа 2018 г.

Таблица 13-2 Расчет величины рыночной арендной ставки для производственно-складских помещений объектов оценки методом количественных корректировок

№ п/п	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
1	Источник информации	по данным Заказчика	https://www.domo.fond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-zheleznodorozhnyy-172005606	https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/182782267/	https://www.domo.fond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-zheleznodorozhnyy-201825099	https://zдание.info/аренда/аренда_складов/3445/object/217478	https://zдание.info/аренда/аренда_складов/3445/object/30162	https://zдание.info/аренда/аренда_складов/3447/object/49211
2	Адрес местонахождения	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), Косинское шоссе. вл.3	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), ул. Автозаводская	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), ул. Пролетарская	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), ул. Пригородная, д.93А	Московская область, г.Балашиха, дер.Черное, ул.Тюльпановая	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), ул.Почтовая	Московская область, Люберецкий район, дер.Мотяково
3	Ставка аренды по объявлению		3240 руб./кв.м в год с учетом НДС и без учета экспл. расходов	3540 руб./кв.м в год с учетом НДС и без учета экспл. расходов	3600 руб./кв.м в год с учетом НДС и без учета экспл. расходов	2880 руб./кв.м в год с учетом НДС и без учета экспл. расходов	3600 руб./кв.м в год с учетом НДС (УСН) и без учета экспл. расходов	2950 руб./кв.м в год без учета НДС и без учета экспл. расходов
4	Площадь объекта, кв.м	сдача блоками различной площади	1 400,0	1 450,0	от 250 до 800	1 396,0	702,0	1 440,0
5	Цена предложения с учетом НДС, руб./кв.м/год		3 240	3 540	3 600	2 880	3 600	3 481
6	Среднее значение, руб./кв.м		3 390					
7	Коэффициент вариации		8,36%					
8	Имущественные права	право пользования на условиях аренды	право пользования на условиях аренды	право пользования на условиях аренды	право пользования на условиях аренды	право пользования на условиях аренды	право пользования на условиях аренды	право пользования на условиях аренды
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



Дата оценки: 10 августа 2018 г.

№ п/п	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
	Скорректированная ед. цена		3 240,00	3 540,00	3 600,00	2 880,00	3 600,00	3 481,00
9	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
	Корректировка ед. цены		-291,60	-318,60	-324,00	-259,20	-324,00	-313,29
	Скорректированная ед. цена		2 948,40	3 221,40	3 276,00	2 620,80	3 276,00	3 167,71
10	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		2 948,40	3 221,40	3 276,00	2 620,80	3 276,00	3 167,71
11	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		2 948,40	3 221,40	3 276,00	2 620,80	3 276,00	3 167,71
12	Функциональное назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		2 948,4	3 221,4	3 276,0	2 620,8	3 276,0	3 167,7
13	Месторасположение	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), Косинское	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), ул.	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), ул.	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный), ул. Пригородная,	Московская область, г.Балашиха, дер.Черное, ул.Тюльпановая	Московская область, г.Балашиха (г.Железнодорожный),	Московская область, Люберецкий район, дер.Мотяково



Дата оценки: 10 августа 2018 г.

№ п/п	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
		шоссе. вл.3	Автозаводская	Пролетарская	д.93А		ул.Почтовая	
	Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		2 948,40	3 221,40	3 276,00	2 620,80	3 276,00	3 167,71
14	Транспортная доступность	хорошая, выезд на ул. Пригородная и Новосовихинское шоссе	хорошая, выезд на ул. Автозаводская и Новосовихинское шоссе	хорошая, выезд на ул. Пролетарская и Новосовихинское шоссе	хорошая, выезд на ул. Пригородная и Новосовихинское шоссе	хорошая, выезд на ул. Тюльпановая и Новосовихинское шоссе	хорошая, выезд на Новосовихинское шоссе	хорошая, выезд на ул. Ясеневую и Егорьевское шоссе
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		2 948,40	3 221,40	3 276,00	2 620,80	3 276,00	3 167,71
15	Инженерно-коммуникационные системы	городские центр. коммуникации	городские центр. коммуникации	городские центр. коммуникации	городские центр. коммуникации	городские центр. коммуникации	городские центр. коммуникации	городские центр. коммуникации
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		2 948,40	3 221,40	3 276,00	2 620,80	3 276,00	3 167,71
16	Площадь, кв.м	сдача блоками различной площади	1 400,00	1 450,00	от 250 до 800	1 396,00	702,00	1 440,00
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		2 948	3 221	3 276	2 621	3 276	3 168
17	Качественно-техническое (физическое) состояние	хорошее рабочее состояние (класс «В»)	хорошее рабочее состояние (класс «В»)	хорошее рабочее состояние (класс «В»)	хорошее рабочее состояние (класс «В»)	хорошее рабочее состояние (класс «В»)	хорошее рабочее состояние (класс «В»)	хорошее рабочее состояние (класс «В»)



Дата оценки: 10 августа 2018 г.

№ п/п	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
	Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		2 948	3 221	3 276	2 621	3 276	3 168
18	Наличие эксплуатационных расходов в арендной ставке		не включены	не включены	не включены	не включены	не включены	не включены
	Корректировка (с учетом НДС), руб.		0	0	0	0	0	0
	Скорректированная ед. цена		2 948	3 221	3 276	2 621	3 276	3 168
19	Среднее значение, руб./кв.м		3 085					
20	Коэффициент вариации		8,36%					
21	Количество внесенных корректировок		1	1	1	1	1	1
22	Абсолютная величина внесенных корректировок		-291,60	-318,60	-324,00	-259,20	-324,00	-313,29
23	Удельный вес аналога		0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17
24	Удельная стоимость аналога		491,40	536,90	546,00	436,80	546,00	527,95
25	Рыночная величина ставки аренды производственно-складских помещений с учетом НДС и без учета экспл. расходов, руб./кв.м	3 085						

Источник информации: расчёт Оценщика



13.6 Определение промежуточных показателей для расчета чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости

Для расчета чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости, далее были определены промежуточные показатели (коэффициент недозагрузки, операционные и эксплуатационные расходы) с представленными источниками информации.

В данном случае, необходимо особо отметить, что после примененной Оценщиком классификации (представлена в разделе «Классификация объектов оценки» настоящего Отчета), можно утверждать, что:

- объекты оценки - нежилые здания складского (производственно-складского) назначения относятся к классу «В», то есть относятся к специализированным высококлассным складским объектам,
- объект оценки - нежилое здание административно-офисного назначения относится к классу «С», то есть относится к офисно-торговым объектам свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости.

Коэффициент недозагрузки для помещений объектов оценки (ОКС) рассчитывался по данным, приведенным в Справочниках оценщика недвижимости-2017 под редакцией Л.А. Лейфера.

Рисунок 13-4 Значение процента недозагрузки при сдаче в аренду офисных помещений

Таблица 5

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4%	11,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	12,7%	14,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,3%	11,4%	13,1%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» том 2 «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под редакцией Л.А. Лейфера, табл.5 стр.34.

Рисунок 13-5 Значение процента недозагрузки при сдаче в аренду производственно-складских помещений и производственно-складских помещений автосервиса

Таблица 2

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,7%	13,0%	14,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	13,1%	12,4%	13,8%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» том 2 «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под редакцией Л.А. Лейфера, табл.2 стр.30.



Размер операционных и эксплуатационных расходов, и их структура, определялись на основании следующих источников информации:

- для объектов административно-офисного назначения класса «С», расположенных в Московской области – на основании исследований Научно-Практическим Центром Профессиональных Оценщиков, представленных в Сборнике рыночных корректировок (СРК-2018), под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича,
- для объектов производственно-складского назначения класса «В», расположенных в Московской области – на основании Справочника оценщика недвижимости-2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» том 2 «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под редакцией Л.А. Лейфера, а также информации из аналитического обзора ООО «Центр оценки и консалтинга» (ссылка <http://www.estimation.ru/ru/analytics/2008/09/22-1-1/>).

Рисунок 13-6 Обоснование среднерыночных величин операционных и эксплуатационных расходов для помещений административно-офисного назначения, расположенных в Московской области

Таблица 55. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)

№ п/п	Город/ Класс	«А»	«В»	«С»
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	7 560	5 780	3 998
	Эксплуатационные расходы	5 120	3 980	2 665
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 540	7 130	5 320
	Эксплуатационные расходы	6 186	4 710	3 610
1.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 780	2 520	1 760
	Эксплуатационные расходы	2 240	1 710	1 290
2	Санкт/Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	6 420	5 490	3 550
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 120	5 810	4 530
2.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 210	1 850	1 330
	Эксплуатационные расходы	1 780	1 490	960
3	Московская область			
3.1.	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 620 – 2 410	1 310 – 2 210	950 – 1 710

Расходы приводятся с учетом НДС

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Для Московской области расходы по офисным и торговым помещениям понижаются на 14 - 18% по сравнению с Москвой.

Источник информации: Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков, Сборник рыночных корректировок (СРК-2018) под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича, табл.55 стр.96.



Рисунок 13-7 Обоснование среднерыночных величин операционных расходов для коммерческих помещений производственно-складского назначения, расположенных в Московской области

Таблица 30

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,0%	11,5%	14,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	13,5%	12,0%	15,1%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» том 2 «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под редакцией Л.А. Лейфера, табл.30 стр.72.

Рисунок 13-8 Обоснование структуры операционных расходов (постоянных и переменных расходов) для коммерческих помещений производственно-складского назначения



Источник информации: аналитический обзор ООО «Центр оценки и консалтинга» (ссылка <http://www.estimation.ru/ru/analytics/2008/09/22-1-1/>).

Таким образом, операционные расходы для арендуемых помещений административно-офисного назначения класса «С», расположенных в Московской области, определены в размере 3 358 руб./кв.м/год с учетом НДС, эксплуатационные - в размере 2 239 руб./кв.м/год с учетом НДС.

Для арендуемых помещений производственно-складского назначения, расположенных в Московской области, операционные расходы приняты в размере 13,5% от потенциального валового дохода, при этом эксплуатационные расходы в структуре операционных расходов составляют 44% (расходы на эксплуатацию помещений и оборудования, на охрану и обеспечение безопасности, уборка помещений и внешней территории).

В дальнейшем, при расчете было принято допущение, что эксплуатационные (условно-переменные) расходы несет арендатор.



13.7 Расчет ставки капитализации для единого объекта недвижимости

Коэффициент капитализации характеризуется как коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем. Существуют различные методики определения коэффициента капитализации.

Практика показывает, что в условиях развивающихся рыночных отношений наиболее приемлемым методом построения коэффициента капитализации является кумулятивный метод (метод кумулятивного построения).

В основу данного метода кумулятивного построения положен расчет безрисковой ставки дохода с последующей ее корректировкой на риск инвестирования в конкретное предприятие и определение нормы возврата капитала. Коэффициент капитализации, определяемый методом кумулятивного построения, рассчитывается по следующей формуле:

$$k = k_{on} + k_{of} - g \quad \text{где} \quad (13-4)$$

k - коэффициент капитализации;

k_{on} – норма дохода (ставка дисконтирования) – это ставка дохода, включающая в себя:

- ✓ безрисковую ставку (в %),
- ✓ риск на низкую ликвидность (в %),
- ✓ риск вложений (в %),
- ✓ риск на инвестиционный менеджмент (в %).

k_{of} – норма возврата капитала, которая применяется к активам с коротким сроком экономической жизни, определяется одним из трёх методов - методом Ринга, методом Инвуда или методом Хоскольда.

g – средний темп роста доходов от недвижимости в будущем (в соответствии с п.23д ФСО №7 капитализация доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основании ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

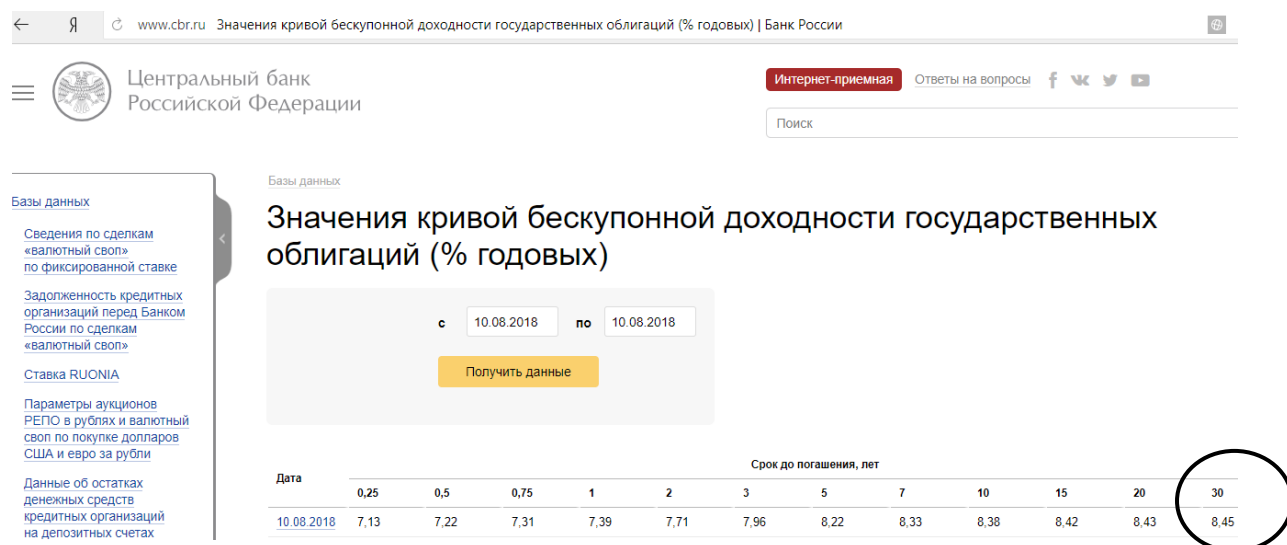
Безрисковая ставка

Безрисковая ставка — это ставка, отражающая величину доходности, которой можно достичь во время взаимодействия с одним из финансовых инструментов. Показатель обычно интересен инвесторам, которые принимают решение о том, куда инвестировать денежные средства. На практике, безопасных финансовых инструментов не существует. Вероятность потери капитала существует всегда. Однако расчет ставки позволяет инвестору отдать предпочтение тому инструменту, взаимодействие с которым позволит минимизировать риски.

Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. Безрисковая ставка дохода используется в качестве базовой ставки, к которой добавляются все остальные (ранее перечисленные) составляющие.



Рисунок 13-9 Обоснование величины безрисковой ставки



Источник информации: информация сайта ЦБ РФ, ссылка http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/

За безрисковую ставку объектов недвижимости с длительным сроком службы (30 лет) наиболее целесообразно применять бескупонную доходность государственных облигаций. Величину бескупонной доходности по государственным бумагам (G-кривая) определяется на основании сделок с ГКО-ОФЗ. Средняя ставка бескупонной доходности долгосрочных государственных облигаций на дату оценки 10 августа 2018 года составляла 7,95%, поэтому за безрисковую ставку доходности инвестиций было принято значение 7,95%.

Риск вложений в недвижимость

Риск рынка недвижимости отражает вероятность того, что изменение спроса и предложения и других факторов на конкретный тип недвижимости может существенно повлиять на ставку арендной платы, коэффициент загрузки и чистый операционный доход. В результате, с учетом экспертно полученного значения степени риска, надбавка за риск вложения в рынок недвижимости определен на уровне 2,10%. Расчет премии за риск рынка недвижимости представлен в следующей таблице.

Таблица 13-3 Расчет степени риска вложений в недвижимость

№	Вид и наименование риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
1	Ухудшение общей экономической ситуации		1								
2	Увеличение числа конкурирующих объектов		1								
3	Изменение федерального или местного законодательства	1									
4	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	1									
Несистематический риск											
5	Ускоренный износ, риск ущерба от пожара, затопления и т.д.		1								
6	Увеличение величины эксплуатационных расходов	1									



№	Вид и наименование риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
7	Недополучение арендных платежей	1									
8	Неэффективный менеджмент	1									
9	Налоговые риски	1									
10	Криминогенные факторы	1									
-	Количество наблюдений	7	3	0	0	0	0	0	0	0	0
-	Взвешенный итог	7	6	0	0	0	0	0	0	0	0
-	Сумма	13									
-	Количество факторов	10									
-	Средневзвешенное значение	1,3									
	Величина поправки за риск вложения в недвижимость	1,30%									

Источник информации: расчёт Оценщика

Риск на низкую ликвидность

Премия (риск) за низкую ликвидность - это поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости, рассчитываемая по следующей формуле:

$$P_{нл} = \frac{R_p * L}{Q} \text{ где} \quad (13-5)$$

$P_{нл}$ – премия за низкую ликвидность;

R_p - безрисковая ставка;

L - период экспозиции на рынке коммерческой недвижимости;

Q - общее количество месяцев в году.

Применительно к данному расчету, поправка на низкую ликвидность для объектов оценки:

- административно-офисного назначения, принималась равной 4,93%, что соответствует минимальному значению из диапазона периодов экспозиции объектов офисного назначения, соответствующему 7 месяцам (минимальный срок экспозиции был использован ввиду высокой ликвидности объектов при сдаче их в аренду не в полном объеме, а ликвидными блоками различных площадей, а также стабильной доходностью актива и существующего спроса на офисную недвижимость),

- производственно-складского назначения, принималась равной 5,99%, что соответствует среднему значению из диапазона периодов экспозиции объектов производственно-складского назначения, соответствующему 8,5 месяцам.

Срок экспозиции определялся как время ликвидности для объектов коммерческой недвижимости на основании исследований Научно-Практического Центра Профессиональных Оценщиков, результаты которых опубликованы в Сборнике рыночных корректировок (СРК-2018), под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича.



Рисунок 13-10 Обоснование срока экспозиции

Таблица 64. Средние сроки экспозиции объектов недвижимости РФ по офортам

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.						
		2018 март	2017 март	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
	Помещения (здания)							
1	Производственные							
	Иркутск	5...8	6...8		5...9			3...9,9
	Киров	6...9			4,5...5,5			6,1...10,8
	Москва	5...7	6...9	6...9	6...12	6...10	5...11	0,8...5,5
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	7...10	6...9	8...10	8...12	5...10	6...12	0,9...4,4
	Санкт-Петербург	6...8	5...9	5...8	6...10			
2	Торговые							
	Иркутск	4...5	3...5	4...6	4...8	2...3		0,7...1,7
	Киров	3...6	4...5	4...5	4...7			2...4
	Москва	3...6	3...7	4...8	4,5...9	3,5...8	2...7	0,3...4,8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5...8	4...7	5...8	5...9	2...8	1...6	0,9...2,8
3	Офисные							
	Москва	4...7	4...6	4...8	6...10	5...12	5...10	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	7...9	7...11	8...10	8...11		6...12	
	Иркутск	-	-	3...5	4...6			
	Санкт-Петербург	4...8	4...7	5...8	7...10			

Источник информации: Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков, Сборник рыночных корректировок (СРК-2018) под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича, табл.64 стр.103.

Риск на инвестиционный менеджмент

Владение собственностью требует компетентного управления и постоянного анализа наиболее эффективного использования. Риск на инвестиционный менеджмент определяется по следующей шкале.

Таблица 13-4 Шкала значений риска на инвестиционный менеджмент

Сложность в управлении	Описание	Величина риска, %
Низкая	Источник дохода объекта является распространенным, предполагает получение стабильной прибыли, не предполагает возникновения сложностей в управлении, не требует привлечения специалистов из управленческих компаний	0-1%
Средняя	У объекта имеется своя специфика при налаженном источнике дохода. Получение стабильной прибыли возможно, в том числе, при привлечении специалистов из управленческих компаний или высококвалифицированном внутреннем управлении	2-3%
Высокая	Объект является узкоспециализированным, состоит из различных видов и источниках доходов, требующих привлечения высококвалифицированных специалистов из управленческих компаний для организации процесса управления объектом	4-5%

Источник информации: Ткаченко И.Ю., Малых Н.И., Инвестиции, 2009

Учитывая характер оцениваемого объекта (единое назначение большинства помещений – производственно-складское) решено было принять в качестве величины премии за инвестиционный менеджмент среднее значение из диапазона для низкой сложности управления в размере 0,50%.



Таблица 13-5 Расчет нормы дохода для объектов оценки (ОКС)

№	Показатель	Объект административно-офисного назначения	Объекты производственно-складского назначения
1	Безрисковая ставка, в %	8,45%	8,45%
2	Премия за риск вложения в недвижимость, в %	1,30%	1,30%
3	Премия за низкую ликвидность, в %	4,93%	5,99%
4	Премия за инвестиционный менеджмент, в %	0,50%	0,50%
5	Норма дохода	15,18%	16,24%

Источник информации: расчет Оценщика

Расчет нормы возврата капитала

Объект недвижимости имеет ограниченный срок экономической жизни - срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной. Оценщик принял решение произвести расчет нормы возврата капитала традиционным методом – методом Инвуда. Данный метод используется, если сумма возврата капитала реинвестируется по ставке доходности инвестиции. В этом случае норма возврата как составная часть коэффициента капитализации равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям. Формула расчета в этом случае выглядит следующим образом:

$$k_{of} = SFF(n, k_{on}) \text{ где} \quad (13-6)$$

что в свою очередь

$$k_{of} = \frac{k_{on}}{(1 + k_{on})^n - 1} \text{ где} \quad (13-7)$$

k_{of} – норма возврата капитала,

k_{on} – норма дохода по инвестициям,

n - срок оставшейся экономической жизни.

Срок службы (экономической жизни) объектов оценки (ОКС) определялся на основании информации, представленной в Приложении «Информация из открытых источников и печатных изданий, использованная в процессе оценки» в разделе «Информация, использованная при определении срока службы (экономической жизни) объектов оценки (ОКС)» настоящего Отчета.

Нормативный срок эксплуатации объекта оценки (ОКС) административно-офисного назначения принят равным 125 лет на основании Классификации общественных зданий по капитальности и по срокам службы зданий «Нормативные и фактические сроки эксплуатации зданий», разработанной Компанией ООО «Гарант Проект», специализирующейся на проектировании зданий и сооружений (ссылка: <http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatatsii-zdanij/>). Выбор срока жизни здания обоснован максимальным сроком службы основным конструктивных элементов.



Объекты оценки (ОКС) производственно-складского назначения представляют собой здания с типом конструктивной системы КС-6. Тип КС-6 – это быстровозводимые каркасные здания, основным материал ограждающих конструкций – комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов (сэндвич-панелей) или легких стальных тонкостенных конструкции (ЛСТК).

Нормативный срок эксплуатации определялся на основании информации, представленной в Приложении «Информация из открытых источников и печатных изданий, использованная в процессе оценки» в разделе «Информация, использованная при определении срока службы (экономической жизни) объектов оценки (ОКС)» настоящего Отчета.

Таблица 13-6 Срок службы объектов оценки производственно-складского назначения (типа КС-6)

№	Источник информации	Срок службы быстровозводимых каркасных зданий типа КС-6, лет	Ссылка на источник информации
1	Компания ЕвроАнгар – производство металлических конструкций и строительство быстровозводимых зданий коммерческого назначения	60	http://euroangar.ru/publications/articles/sp-buldings
2	Компания ФреймКад (fros.ru) - производитель быстровозводимых зданий жилого и коммерческого назначения	75	http://domalstk.ru/lstksip
3	Компания «Астекхоум» - ведущая компания, специализирующая на поставках материала и технологий для предприятий различных отраслей индустрии в России и странах СНГ.	70-100	http://astekhome.ru/lstk?yclid=7482004742571297813
4	Компания LSTK-CLUB – компания по строительству быстровозводимых зданий	50-120	http://lstkclub.ru/nedostatki-lstk-plyusy-i-minusy-tekhnol/
5	Информационный интернет- портал RDS по строительству и строительным материалам	70-100	http://remont-domstroitelstvo.ru/lstk/
6	Производственное объединение «Эталон» — производство и комплексное обеспечение строительных организаций металлопрокатом и строительных профилей	100	https://www.poetalon.ru/cat/profil-lstk/
7	Компания ЛСТКстройГрупп – производственно-строительная компания по проектированию и строительству быстровозводимых зданий	100	http://lstk-msk.ru/preimuschestva-tehnologii
	Среднее значение, лет	85	

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, нормативный срок эксплуатации объекта оценки (ОКС) административно-офисного назначения принят равным 125 лет, объектов оценки (ОКС) производственно-складского назначения типа КС-6 – 85 лет.

Определение ожидаемого (прогнозируемого) среднегодового темпа роста доходов от единого объекта недвижимости



В данном случае, необходимо особо отметить, что после примененной Оценщиком классификации (представлена в разделе «Классификация объектов оценки» настоящего Отчета), можно утверждать, что:

- объекты оценки - нежилые здания складского (производственно-складского) назначения относятся к классу «В», то есть относятся к специализированным высококлассным складским объектам,
- объект оценки - нежилое здание административно-офисного назначения относится к классу «С», то есть относится к офисно-торговым объектам свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости.

Исследование ожидаемого среднегодового роста доходов (цен/арендных ставок) проводилось Приволжским центром финансового консалтинга и оценки и представлено в Справочниках оценщика недвижимости-2017 под редакцией Л.А. Лейфера.

Учитывая кризисное состояние экономики, пик которого пришелся на 2015 год, и ожидаемую участниками рынка в среднесрочный прогнозный период стабилизацию экономической ситуации, плавный выход из кризиса и восстановление рынка недвижимости, Оценщик в качестве темпов роста взял среднее значения из доверительных интервалов среднегодового роста цен и ставок аренды.

Таким образом, ожидаемое фактическое изменение доходов в будущем, для объектов административно-офисного назначения - офисно-торговым объектам свободного назначения, составит 3,60%, для объектов производственно-складского назначения - специализированных высококлассных складских объектов, составит 4,65%.

Рисунок 13-11 Обоснование ожидаемого среднегодового роста цен и ставок аренды для объектов офисного назначения в последующие 5 лет (2018-2023)

Таблица 95

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	3,6%	2,6%	4,6%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	3,6%	2,4%	4,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	3,4%	2,2%	4,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	3,7%	2,7%	4,7%



Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	3,6%	2,5%	4,7%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	3,6%	2,3%	4,8%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	3,4%	2,2%	4,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	3,8%	3,0%	4,6%

Источник информации: Справочнике оценщика недвижимости-2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» том 2 «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под редакцией Л.А. Лейфера, табл.95 стр.158.

Рисунок 13-12 Обоснование ожидаемого среднегодового роста цен и ставок аренды для объектов производственно-складского назначения в последующие 5 лет (2018-2023)

Таблица 104

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	4,5%	3,9%	5,1%
2. Специализированные высокотехнологичные складские объекты	4,6%	4,0%	5,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	4,4%	3,8%	5,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	3,8%	3,1%	4,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	4,7%	4,1%	5,3%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	4,4%	3,8%	5,1%
2. Специализированные высокотехнологичные складские объекты	4,7%	4,0%	5,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	4,4%	3,7%	5,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	3,8%	3,1%	4,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	4,7%	4,1%	5,4%

Источник информации: Справочнике оценщика недвижимости-2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» том 2 «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под редакцией Л.А. Лейфера, табл.104 стр.187.



Таблица 13-7 Расчет ставки капитализации для единых объектов недвижимости (ЕОН) в состав которых входят объекты оценки (ОКС)

№	Наименование объекта	Назначение	Год постройки	Норм. период эксплуатации, лет	Срок оставшейся экон. жизни, лет	Норма возврата капитала (по методу Инвуда)	Норма дохода, %	Ожидаемые среднегодовые темпы роста	Ставка капитализации, %
1	Нежилое здание (АБК) с кадастровым номером 50:15:0090302:285 площадью 1198,9 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.1	администр.-офисное	2014	125	121	0,00001%	15,18%	3,60%	11,6%
2	Нежилое здание (склад №1) с кадастровым номером 50:15:0090302:365 площадью 864,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.2	складское	2014	85	81	0,00009%	16,24%	4,65%	11,6%
3	Нежилое здание (склад №2) с кадастровым номером 50:15:0090302:357 площадью 993,7 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.3	складское	2014	85	81	0,00009%	16,24%	4,65%	11,6%
4	Нежилое здание (склад №3) с кадастровым номером 50:15:0090302:358 площадью 1152,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.4	складское	2014	85	81	0,00009%	16,24%	4,65%	11,6%



Дата оценки: 10 августа 2018 г.

№	Наименование объекта	Назначение	Год постройки	Норм. период эксплуатации, лет	Срок оставшейся экон. жизни, лет	Норма возврата капитала (по методу Инвуда)	Норма дохода, %	Ожидаемые среднегодовые темпы роста	Ставка капитализации, %
5	Нежилое здание (склад №4) с кадастровым номером 50:15:0090302:403 площадью 8079,6 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.5	складское	2014	85	81	0,00009%	16,24%	4,65%	11,6%
6	Нежилое здание (склад №5) с кадастровым номером 50:15:0090302:404 площадью 6192,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.6	складское	2014	85	81	0,00009%	16,24%	4,65%	11,6%
7	Нежилое здание (склад №4, 1.2 этап строительства) с кадастровым номером 50:15:0090302:406 площадью 21588,2 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.7	складское	2015	85	82	0,00008%	16,24%	4,65%	11,6%

Источник информации: расчёт Оценщика



13.8 Расчет стоимости единых объектов недвижимости

Далее, имея все необходимые значения показателей, Оценщик осуществил расчет стоимости объектов оценки, представленный далее в таблице.

Таблица 13-8 Расчет стоимости объектов производственно-складского назначения как единых объектов недвижимости (ЕОН) в рамках доходного подхода

№	Показатель	Нежилое здание (склад №1) с кадастровым номером 50:15:0090302:365 общей площадью 864,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.2	Нежилое здание (склад №2) с кадастровым номером 50:15:0090302:357 общей площадью 993,7 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.3	Нежилое здание (склад №3) с кадастровым номером 50:15:0090302:358 общей площадью 1152,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.4	Нежилое здание (склад №4) с кадастровым номером 50:15:0090302:403 общей площадью 8079,6 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.5	Нежилое здание (склад №5) с кадастровым номером 50:15:0090302:404 общей площадью 6192,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.6	Нежилое здание (склад №4, 1.2 этап строительства) с кадастровым номером 50:15:0090302:406 общей площадью 21588,2 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.7
1	Назначение	складское	складское	складское	складское	складское	складское
2	Площадь, кв.м	864,0	993,7	1 152,0	8 079,6	6 192,0	21 588,2
3	Ставка арендной платы с учетом НДС и без учета эксплуат. расходов, руб./кв.м/год	3 085	3 085	3 085	3 085	3 085	3 085
4	Потенциальный валовой доход, руб./год	2 665 485	3 065 616	3 553 980	24 925 983	19 102 640	66 600 712
5	Процент недозагрузки, %	13,1%	13,1%	13,1%	13,1%	13,1%	13,1%
6	Потери от недозагрузки, руб./год	349 178	401 596	465 571	3 265 304	2 502 446	8 724 693
7	Действительный валовой доход, руб./год	2 316 306	2 664 020	3 088 408	21 660 680	16 600 194	57 876 019
8	Операционные расходы в процентах от потенциального валового дохода, в %	13,5%	13,5%	13,5%	13,5%	13,5%	13,5%



Дата оценки: 10 августа 2018 г.

№	Показатель	Нежилое здание (склад №1) с кадастровым номером 50:15:0090302:365 общей площадью 864,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.2	Нежилое здание (склад №2) с кадастровым номером 50:15:0090302:357 общей площадью 993,7 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.3	Нежилое здание (склад №3) с кадастровым номером 50:15:0090302:358 общей площадью 1152,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.4	Нежилое здание (склад №4) с кадастровым номером 50:15:0090302:403 общей площадью 8079,6 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.5	Нежилое здание (склад №5) с кадастровым номером 50:15:0090302:404 общей площадью 6192,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.6	Нежилое здание (склад №4, 1,2 этап строительства) с кадастровым номером 50:15:0090302:406 общей площадью 21588,2 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.7
9	Эксплуатационные расходы в процентах от операционных расходов, в %	44,0%	44,0%	44,0%	44,0%	44,0%	44,0%
10	Расходы на содержание объекта от потенциального валового дохода, которые несет собственник объекта, в %	7,56%	7,56%	7,56%	7,56%	7,56%	7,56%
11	Операционные расходы с учетом НДС, руб./год	201 511	231 761	268 681	1 884 404	1 444 160	5 035 014
12	Чистый операционный доход с учетом НДС, руб./год	2 114 796	2 432 260	2 819 727	19 776 275	15 156 035	52 841 005
13	Ставка капитализации, %	11,59%	11,59%	11,59%	11,59%	11,59%	11,59%
14	Стоимость по доходному подходу с учетом НДС и с учетом стоимости земельного участка, руб.	18 253 814	20 993 999	24 338 419	170 698 513	130 819 000	456 096 503

Источник информации: расчет Оценщика



Таблица 13-9 Расчет стоимости объекта административно-офисного назначения как единого объекта недвижимости (ЕОН) в рамках доходного подхода

№	Показатель	Значение
1	Назначение	Нежилое здание (АБК) с кадастровым номером 50:15:0090302:285 общей площадью 1198,9 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе. вл.3, стр.1
2	Площадь, кв.м	1 198,9
3	Ставка арендной платы с учетом НДС и без учета эксплуат. расходов, руб./кв.м/год	6 471
4	Потенциальный валовой доход, руб./год	7 757 794
5	Процент недозагрузки, %	11,1%
6	Потери от недозагрузки, руб./год	861 115
7	Действительный валовой доход, руб./год	6 896 679
8	Операционные расходы с учетом НДС, руб./кв.м/год, в том числе:	3 358
8.1.	эксплуатационные расходы, руб./кв.м/год	2 239
9	Расходы на содержание объекта от потенциального валового дохода, которые несет собственник объекта.	1 120
10	Операционные расходы с учетом НДС, руб./год	1 342 432
11	Чистый операционный доход с учетом НДС, руб./год	5 554 247
12	Ставка капитализации, %	11,58%
13	Стоимость по доходному подходу с учетом НДС и с учетом стоимости земельного участка, руб.	47 967 583

Источник информации: расчет Оценщика

13.9 Расчет стоимости объектов оценки (ОКС)

Таким образом, Оценщик рассчитал стоимости единых объектов недвижимости (ЕОН), в состав которого входят объекты оценки (ОКС) и земельный участок, в рамках доходного подхода.

Далее, чтобы выделить стоимость земельного участка из единого объекта недвижимости, Оценщик определил долю, приходящуюся на объект оценки (ОКС) в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), по аналогии с методикой, описанной в сравнительном подходе.

В данном случае, необходимо особо отметить, что после примененной Оценщиком классификации (представлена в разделе «Классификация объектов оценки» настоящего Отчета), можно утверждать, что:



- объекты оценки - нежилые здания складского (производственно-складского) назначения относятся к классу «В», то есть относятся к специализированным высококлассным складским объектам,
- объект оценки - нежилое здание административно-офисного назначения относится к классу «С», то есть относится к офисно-торговым объектам свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости.

В данном случае, доля стоимости, приходящаяся на объект оценки (ОКС) в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), определялась на основании Справочников оценщика недвижимости-2017 под редакцией Л.А. Лейфера.

Рисунок 13-13 Обоснование величины доли стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН) производственно-складского назначения

Таблица 128

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,74	0,72	0,76
2. Специализированные высококлассные складские объекты	0,77	0,74	0,79
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,77	0,74	0,79
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,69	0,66	0,72

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» том «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под редакцией Л.А. Лейфера, табл.128 стр.223.

Рисунок 13-14 Обоснование величины доли стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН) офисно-торгового назначения

Таблица 113

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	0,77	0,75	0,79
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	0,79	0,78	0,81
3. Высококлассная торговая недвижимость	0,79	0,77	0,81

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» том «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под редакцией Л.А. Лейфера, табл.113 стр.185.

В итоге, расчет стоимости каждого объекта оценки (ОКС) производился путем определения доли, приходящейся на объект оценки (ОКС) в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН). Расчет стоимости объектов оценки (ОКС) в рамках доходного подхода представлен в следующей таблице.



Таблица 13-10 Расчет стоимости объектов оценки (ОКС) в рамках доходного подхода

№	Наименование объекта	Стоимость ЕОН с учетом НДС, руб.	Доля стоимости объекта оценки (ОКС) в стоимости ЕОН, %	Стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.
1	Нежилое здание (АБК) с кадастровым номером 50:15:0090302:285 общей площадью 1198,9 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе. вл.3, стр.1	47 967 583	0,77	36 935 039
2	Нежилое здание (склад №1) с кадастровым номером 50:15:0090302:365 общей площадью 864,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.2	18 253 814	0,77	14 055 437
3	Нежилое здание (склад №2) с кадастровым номером 50:15:0090302:357 общей площадью 993,7 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.3	20 993 999	0,77	16 165 379
4	Нежилое здание (склад №3) с кадастровым номером 50:15:0090302:358 общей площадью 1152,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха. Косинское шоссе, вл.3. стр.4	24 338 419	0,77	18 740 582
5	Нежилое здание (склад №4) с кадастровым номером 50:15:0090302:403 общей площадью 8079,6 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха. Косинское шоссе, вл.3. стр.5	170 698 513	0,77	131 437 855
6	Нежилое здание (склад №5) с кадастровым номером 50:15:0090302:404 общей площадью 6192,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе. вл.3, стр.6	130 819 000	0,77	100 730 630
7	Нежилое здание (склад №4, 1.2 этап строительства) с кадастровым номером 50:15:0090302:406 общей площадью 21588,2 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.7	456 096 503	0,77	351 194 307

Источник информации: расчет Оценщика



14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Далее Оценщик свел результаты подходов с целью определения преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки. При присвоении весов каждому подходу учитывались следующие факторы:

- учет влияния рыночной ситуации в примененном подходе;
- учет основных специфических особенностей объекта оценки в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.);
- наличие достоверной исходной информации в примененном подходе;
- отсутствие грубых допущений в примененном подходе;
- адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости);
- наличие учета рисков;
- степень общего доверия к примененному в оценке подходу.

14.1 Согласование результатов, полученных в рамках использованных подходов и определение согласованной рыночной стоимости зданий (ОКС)

Расчет удельных весов результатов оценки, полученных в рамках использованных подходов, представлен в следующей таблице.

Таблица 14-1 Расчёт удельных весов полученных результатов в рамках использованных подходов при расчете рыночной стоимости объектов оценки (ОКС)

№	Наименование факторов	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Учет влияния рыночной ситуации	0,70	0,30
2	Учет специфических особенностей объекта	0,50	0,50
3	Наличие достоверной информации	0,50	0,50
4	Отсутствие грубых допущений в расчетах	0,50	0,50
5	Адекватность подхода уровню стоимости	0,50	0,50
6	Учет рисков	0,30	0,70
7	Степень общего доверия к подходу в практике оценки аналогичных объектов	0,70	0,30
8	Итоговое значение весов	0,53	0,47

Источник информации: расчёт Оценщика

Сравнительный подход применяется, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом. Сегмент рынка объектов оценки активный, учитывая назначение оценки, большое количество найденных аналогов, их хорошее качество, количество корректировок, введенных в их стоимость, и их значение, удельный вес по сравнительному подходу признан равным **0,53**.



Доходный подход, по мнению Оценщика, в случае данной оценки является достаточно объективным и информативным, так как объект оценки имеет коммерческое назначение и его конечное назначение – генерация прибыли от сдачи в аренду помещений. Модель денежного потока адекватна, использованные данные - рыночные, достоверные, хорошо коррелирующие с аналитикой Отчета. Таким образом, удельный вес результатов доходного подхода признан равным **0,47**.

14.2 Согласование результатов, полученных в рамках использованных подходов и определение согласованной рыночной стоимости земельного участка и сооружения

Так как в данном случае при расчете рыночной стоимости земельного участка применялся один из трех подходов – сравнительный подход, а при расчете рыночной стоимости асфальтобетонной площадки – только затратный, то в применении согласования результатов нет необходимости. В этом случае используемому подходу присваивается удельный вес 1,0.

Результаты расчетов итоговой согласованной рыночной стоимости объектов оценки представлены в следующей таблице.



Дата оценки: 10 августа 2018 г.

Таблица 14-2 Расчет итоговой согласованной рыночной стоимости объектов оценки

№	Наименование объекта оценки	Стоимость, полученная по затратному подходу с учетом НДС, руб.	Стоимость, полученная по сравнительному подходу с учетом НДС, руб.	Стоимость, полученная по доходному подходу с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС (земельный участок НДС не облагается), руб.	Рыночная стоимость без учета НДС (земельный участок НДС не облагается), руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:131131 общей площадью 70772 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Балашихинский район, вблизи д.Павлино.	не применялся	106 322 977	не применялся	106 322 977	106 322 977
	<i>показатель веса по соответствующему подходу</i>	<i>0,00</i>	<i>1,00</i>	<i>0,00</i>	<i>1,00</i>	
2	Нежилое здание (АБК) с кадастровым номером 50:15:0090302:285 общей площадью 1198,9 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.1	не применялся	42 885 858	36 935 039	40 080 472	33 966 502
3	Нежилое здание (склад №1) с кадастровым номером 50:15:0090302:365 общей площадью 864,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.2	не применялся	21 131 783	14 055 437	17 795 791	15 081 179
4	Нежилое здание (склад №2) с кадастровым номером 50:15:0090302:357 общей площадью 993,7 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.3	не применялся	23 929 596	16 165 379	20 269 322	17 177 392
5	Нежилое здание (склад №3) с кадастровым номером 50:15:0090302:358 общей площадью 1152,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.4	не применялся	27 290 197	18 740 582	23 259 664	19 711 580
6	Нежилое здание (склад №4) с кадастровым номером 50:15:0090302:403 общей площадью 8079,6 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.5	не применялся	154 186 022	131 437 855	143 461 886	121 577 870



Дата оценки: 10 августа 2018 г.

№	Наименование объекта оценки	Стоимость, полученная по затратному подходу с учетом НДС, руб.	Стоимость, полученная по сравнительному подходу с учетом НДС, руб.	Стоимость, полученная по доходному подходу с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС (земельный участок НДС не облагается), руб.	Рыночная стоимость без учета НДС (земельный участок НДС не облагается), руб.
7	Нежилое здание (склад №5) с кадастровым номером 50:15:0090302:404 общей площадью 6192,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.6	не применялся	121 706 320	100 730 630	111 817 780	94 760 831
8	Нежилое здание (склад №4, 1.2 этап строительства) с кадастровым номером 50:15:0090302:406 общей площадью 21588,2 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.7	не применялся	369 397 394	351 194 307	360 815 939	305 776 220
	<i>показатель веса по соответствующему подходу</i>	<i>0,16</i>	<i>0,42</i>	<i>0,41</i>	<i>1,00</i>	
9	Асфальтобетонная площадка площадью 6090 кв.м	30 630 510	не применялся	не применялся	30 630 510	25 958 059
	<i>показатель веса по соответствующему подходу</i>	<i>1,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>1,00</i>	
10	Итого:				854 454 341	740 332 609

Источник информации: расчет Оценщика



15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором на проведение оценки №О-1429 от 24 июля 2018 года, заключенным между ООО «Атлас-Логистик» (Заказчик) и ЗАО Аудиторская компания «ХОЛД-ИНВЕСТ-АУДИТ» (Исполнитель), Оценщик Исполнителя провел оценку рыночной стоимости объектов оценки.

Оценка проведена по состоянию на 10 августа 2018 года и представлена в Отчете об оценке №О-1429 от 22 августа 2018 года.

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России №№297, 298, 299 от 20.05.2015г., №611 от 26.09.2014г. (соответственно) и Свода Стандартов Оценки Российского Общества Оценщиков (ССО РОО 2015).

Информация, характеризующая объект оценки, методики расчетов, выводы, все основные предположения оценки, а также иная информация, использованная в процессе определения рыночной стоимости оцениваемого объекта, представлена в соответствующих разделах Отчета.

Составляющие части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Любые изменения в исходных условиях и исходных данных, влияющих на оценку, влекут за собой частичный или полный пересмотр Отчета. Заказчик несет ответственность за достоверность предоставленной информации.

В результате определения рыночной стоимости, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений по состоянию на дату оценки 10 августа 2018 года, итоговая рыночная стоимость объектов оценки составила:

В результате определения рыночной стоимости, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений по состоянию на дату оценки 10 августа 2018 года, итоговая рыночная стоимость объектов оценки с учетом НДС (земельный участок НДС не облагается) и с учетом округления составила:

854 454 341 (Восемьсот пятьдесят четыре миллиона четыреста пятьдесят четыре тысячи триста сорок один) руб.

в том числе:

№	Наименование объекта	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:131131 общей площадью 70772 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Балашихинский район, вблизи д.Павлино.	106 322 977
2	Нежилое здание (АБК) с кадастровым номером 50:15:0090302:285 общей площадью 1198,9 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе. вл.3, стр.1	40 080 472



№	Наименование объекта	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
3	Нежилое здание (склад №1) с кадастровым номером 50:15:0090302:365 общей площадью 864,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.2	17 795 791
4	Нежилое здание (склад №2) с кадастровым номером 50:15:0090302:357 общей площадью 993,7 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.3	20 269 322
5	Нежилое здание (склад №3) с кадастровым номером 50:15:0090302:358 общей площадью 1152,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха. Косинское шоссе, вл.3. стр.4	23 259 664
6	Нежилое здание (склад №4) с кадастровым номером 50:15:0090302:403 общей площадью 8079,6 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха. Косинское шоссе, вл.3. стр.5	143 461 886
7	Нежилое здание (склад №5) с кадастровым номером 50:15:0090302:404 общей площадью 6192,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе. вл.3, стр.6	111 817 780
8	Нежилое здание (склад №4, 1.2 этап строительства) с кадастровым номером 50:15:0090302:406 общей площадью 21588,2 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.7	360 815 939
9	Асфальтобетонная площадка площадью 6090 кв.м	30 630 510

В результате определения рыночной стоимости, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений по состоянию на дату оценки 10 августа 2018 года, итоговая рыночная стоимость объектов оценки без учета НДС (земельный участок НДС не облагается) и с учетом округления составила:

740 332 608 (Семьсот сорок миллионов триста тридцать две тысячи шестьсот восемь) руб.

в том числе:

№	Наименование объекта	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:131131 общей площадью 70772 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Балашихинский район, вблизи д.Павлино.	106 322 977
2	Нежилое здание (АБК) с кадастровым номером 50:15:0090302:285 общей площадью 1198,9 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе. вл.3, стр.1	33 966 502
3	Нежилое здание (склад №1) с кадастровым номером 50:15:0090302:365 общей площадью 864,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.2	15 081 179
4	Нежилое здание (склад №2) с кадастровым номером 50:15:0090302:357 общей площадью 993,7 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.3	17 177 392
5	Нежилое здание (склад №3) с кадастровым номером 50:15:0090302:358 общей площадью 1152,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха. Косинское шоссе, вл.3. стр.4	19 711 580



№	Наименование объекта	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
6	Нежилое здание (склад №4) с кадастровым номером 50:15:0090302:403 общей площадью 8079,6 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.5	121 577 869
7	Нежилое здание (склад №5) с кадастровым номером 50:15:0090302:404 общей площадью 6192,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе. вл.3, стр.6	94 760 831
8	Нежилое здание (склад №4, 1.2 этап строительства) с кадастровым номером 50:15:0090302:406 общей площадью 21588,2 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.7	305 776 219
9	Асфальтобетонная площадка площадью 6090 кв.м	25 958 059

Оценщик

_____ /Крутская О.В./



16. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО АУДИТОРСКАЯ КОМПАНИЯ "ХОЛД-ИНВЕСТ-АУДИТ"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ЗАО Аудиторская компания "ХОЛД-ИНВЕСТ-АУДИТ"
(сокращенное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)

зарегистрировано **Государственное учреждение Московская регистрационная палата**
(наименование регистрирующего органа)

« 28 » « сентября » « 1993 » № 295.066
(число) (месяц (прописью)) (год)

за основным государственным регистрационным номером

1	0	2	7	7	3	9	1	5	0	3	2	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи « 04 » « сентября » « 2002 »
(число) (месяц (прописью)) (год)

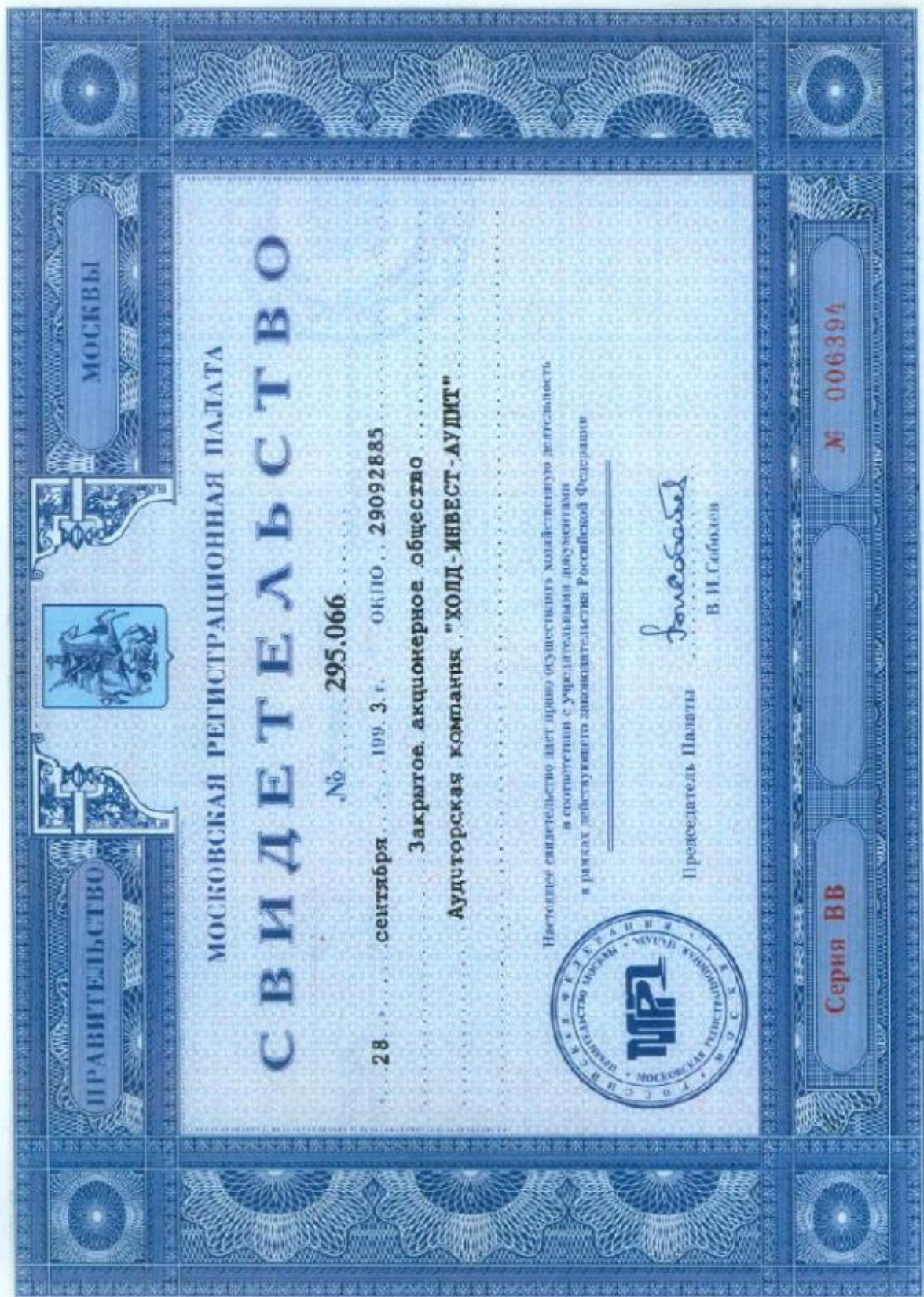
Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве
(Наименование регистрирующего органа)

Главный специалист МИ МНС России № 39 по г. Москве


О.В. Волкова
(подпись) ФИО)

серия 77 № 005082746





Форма N 12-1-7



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о постановке на учет в налоговом органе юридического лица,
образованного в соответствии с законодательством Российской Федерации,
по месту нахождения на территории Российской Федерации

Настоящее свидетельство выдано в соответствии с положениями части первой Налогового кодекса Российской Федерации,
принятого Федеральным законом от 31 июля 1998 года N146-ФЗ,

юридическому лицу ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО Аудиторская компания
"ХОЛД-ИНВЕСТ-АУДИТ" (полное наименование в соответствии с учредительными документами)

местонахождение 643, 101000, РОССИЯ, Г. МОСКВА, МАРОСЕЙКА УЛ., Д. 6/В
(адрес места нахождения в соответствии с учредительными документами)

сведения о регистрации:

вид документа: СВИДЕТЕЛЬСТВО N 295.066 "28" сентября 1993г.
(наименование)

реквизиты документа Серия ВВ N 006394 22.07.97г.
(серия, номер, дата выдачи /утверждения/)

наименование органа, выдавшего /утвердившего/ документ МОСКОВСКАЯ
РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА (ФИЛИАЛ N 6)

и подтверждает постановку юридического лица на учет 16.02.1995
(число, месяц, год постановки на учет)

по месту нахождения в ГНИ N 9 по ЦАО Г. МОСКВЫ 7709
(наименование государственной налоговой инспекции и ее код)

и присвоение ему

Идентификационного номера ИИН юридического лица 7709034316

Налогоплательщика: с кодом причины постановки на учет 770901001

Дата выдачи свидетельства 05.08.1999
(число, месяц, год)

Свидетельство применяется во всех предусмотренных законодательством случаях и подлежит замене в случае изменения предоставленных в нем сведений, а также в случае порчи, утери.

И.О. руководителя государственной налоговой инспекции  Н.И. Канунникова
подпись фамилия, имя, отчество

серия 77 № 0108951









Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
 ООО «Абсолют Страхование»
 1-й Московский переулок,
 дом 3А, г. Москва, 125092
 +7 495 967 131-20
 info@absolut.ru
 www.absolut.ru
 ИНН 7707083818
 ОГРН 1027700010001

ПОЛИС № 022-151-000013/16
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ АУДИТОРОВ

г. Москва

«26» июля 2016 г.

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ООО «Абсолют Страхование» в подтверждение условий Договора страхования № 022-151-000013/16 от 26 июля 2016г.

Страховщик:	ООО «Абсолют Страхование»
Страхователь:	Закрытое акционерное общество Аудиторская компания «ХОЛД-ИНВЕСТ-АУДИТ»
Фактический адрес:	101000, г. Москва, ул. Маросейка, д.6/8
Застрахованные виды аудиторских услуг:	Проведение аудита и сопутствующих аудиту услуг
Страховой случай:	<p>Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Договором и Правилами страхования, является возникновение обязанности Страхователя на основании вступившего в законную силу решения суда или обоснованной претензии, признанной Страхователем в добровольном порядке с согласия Страховщика возместить имущественный ущерб, причиненный третьему лицу в результате наступления в период страхования, в процессе осуществления Страхователем застрахованной деятельности, следующих событий:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проведение обязательного аудита (в соответствии с требованиями законодательства РФ); - проведение инициативного аудита (добровольная проверка, проводимая по собственному желанию организации или индивидуального предпринимателя на основе заключенного с аудитором договора); - проведение налогового аудита (аудиторская проверка систем бухгалтерского и налогового учета организации или индивидуального предпринимателя на основе заключенного с аудитором договора); - постановка, восстановление и ведение бухгалтерского учета, составление бухгалтерской (финансовой) отчетности; - постановка, восстановление и ведение налогового учета, составление налоговых расчетов и деклараций; - анализ финансово-хозяйственной деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей; - автоматизация бухгалтерского учета и внедрение информационных технологий; - оценка стоимости имущества, оценка предприятий как имущественных комплексов.
Страховая сумма:	50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей
Лимит страхового возмещения:	Не установлен
Франшиза безусловная:	Не установлена
Страховая премия:	135 000 (Сто тридцать пять тысяч) рублей
Условия оплаты страховой премии:	В соответствии с п.3.5 Договора страхования № 022-151-000013/16 от 26 июля 2016г.
Срок действия:	с «01» августа 2016г. по «31» июля 2019г.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью полиса:	<ul style="list-style-type: none"> - Заявление на страхование профессиональной ответственности аудиторов от 26 июля 2016г. - Правила страхования ООО «Абсолют Страхование» от 14.01.2015г.

Страховщик:
 ООО «Абсолют Страхование»
 Заместитель генерального директора
 на основании Доверенности
 №175/16 от 27.03.2016г.

Криознев В.А./
 м.п.
 «26» июля 2016г.

Страхователь:
 Закрытое акционерное общество
 Аудиторская компания «ХОЛД-ИНВЕСТ-АУДИТ»
 Генеральный директор на основании Устава

Драздов И.Н./
 м.п.
 «26» июля 2016г.





**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Крутская Ольга Викторовна
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4505 № 851432, выдан 05.05.2003г.
ОВД района Лианозово города Москвы
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 24 » июня 2010г., регистрационный № 006681

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 01 » сентября 2016 года.

Президент  С.А. Табакова

0021723 *





Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115380, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 967-18-36 ИНН 7728176
Слободы, д. 26 info@absolutins.ru КПП 772801001
www.absolutins.ru

**ПОЛИС № 022-073-001197/17
страхования ответственности оценщика**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001197/17 от 09.08.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Крутская Ольга Викторовна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. Псковская, 10-1-76
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	25 000 (Двадцать пять тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «09» сентября 2017 г. по «08» сентября 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действительным (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование». 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 09.08.2017г.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.



(Потапова Е.Ю.)

М.П.
«09» августа 2017г.

Страхователь:
Крутская Ольга Викторовна



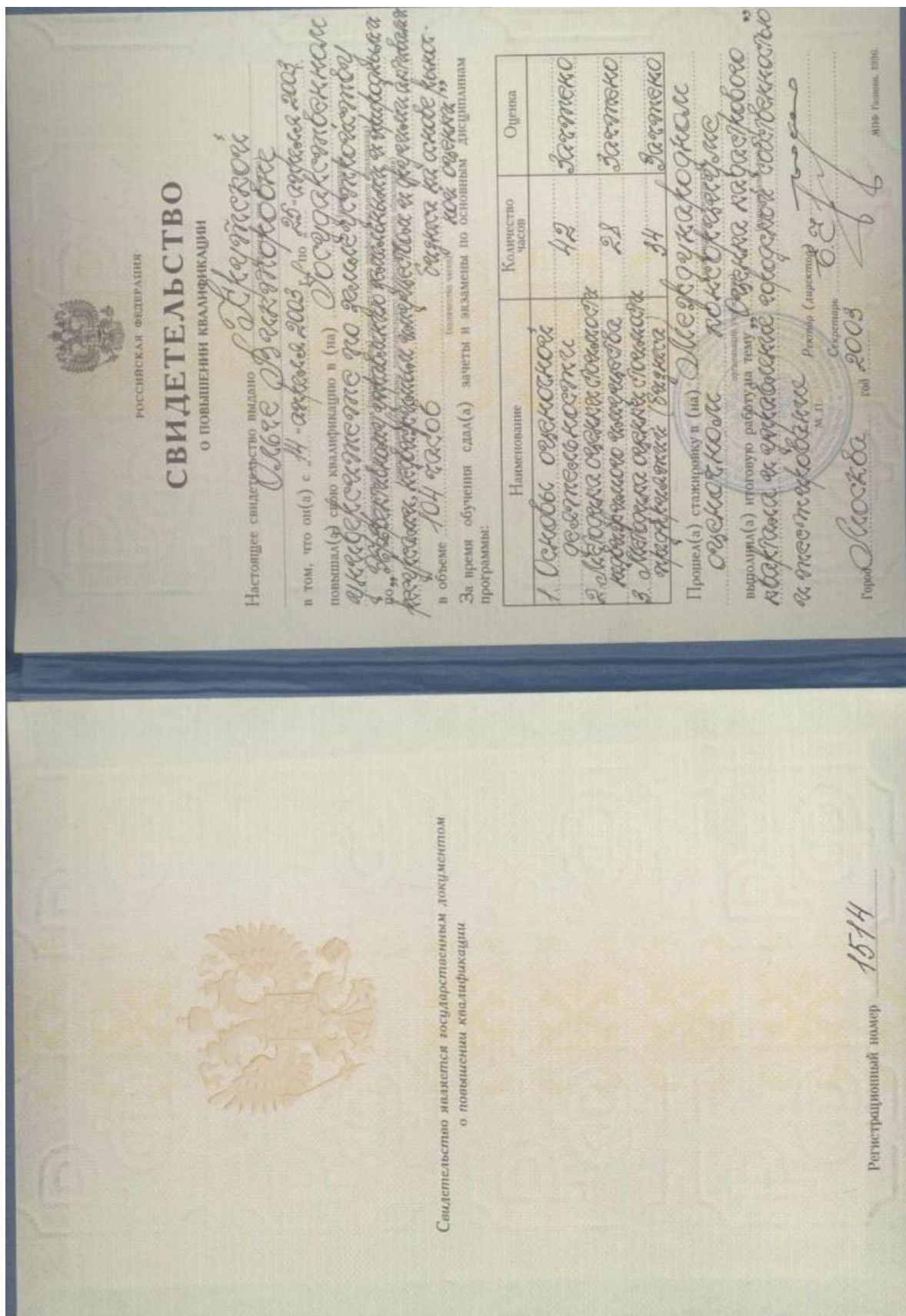
(Крутская О.В.)

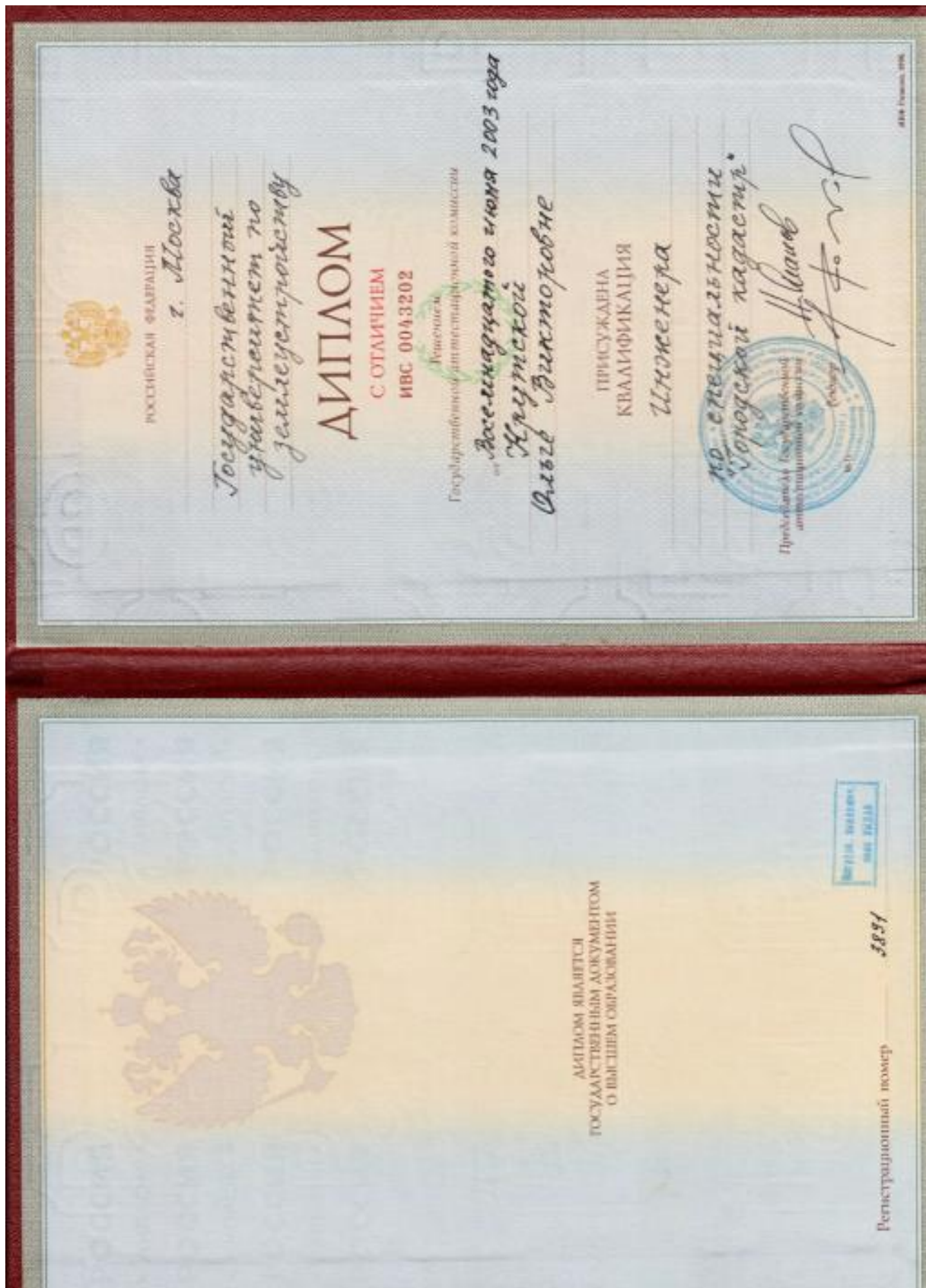
«09» августа 2017г.





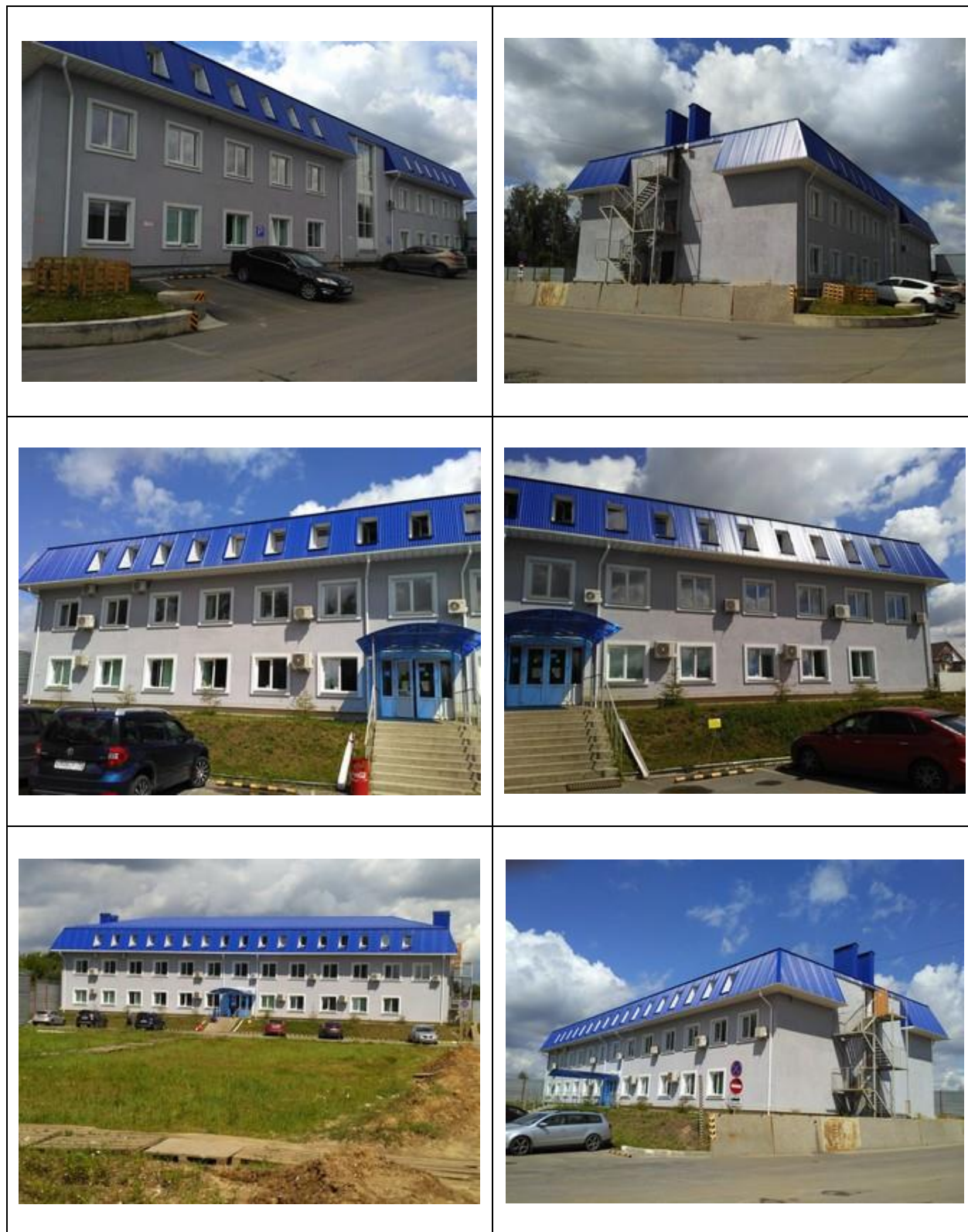






17. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

17.1 Фотографии нежилого здания (административно-офисного назначения) по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе. вл.3, стр.1

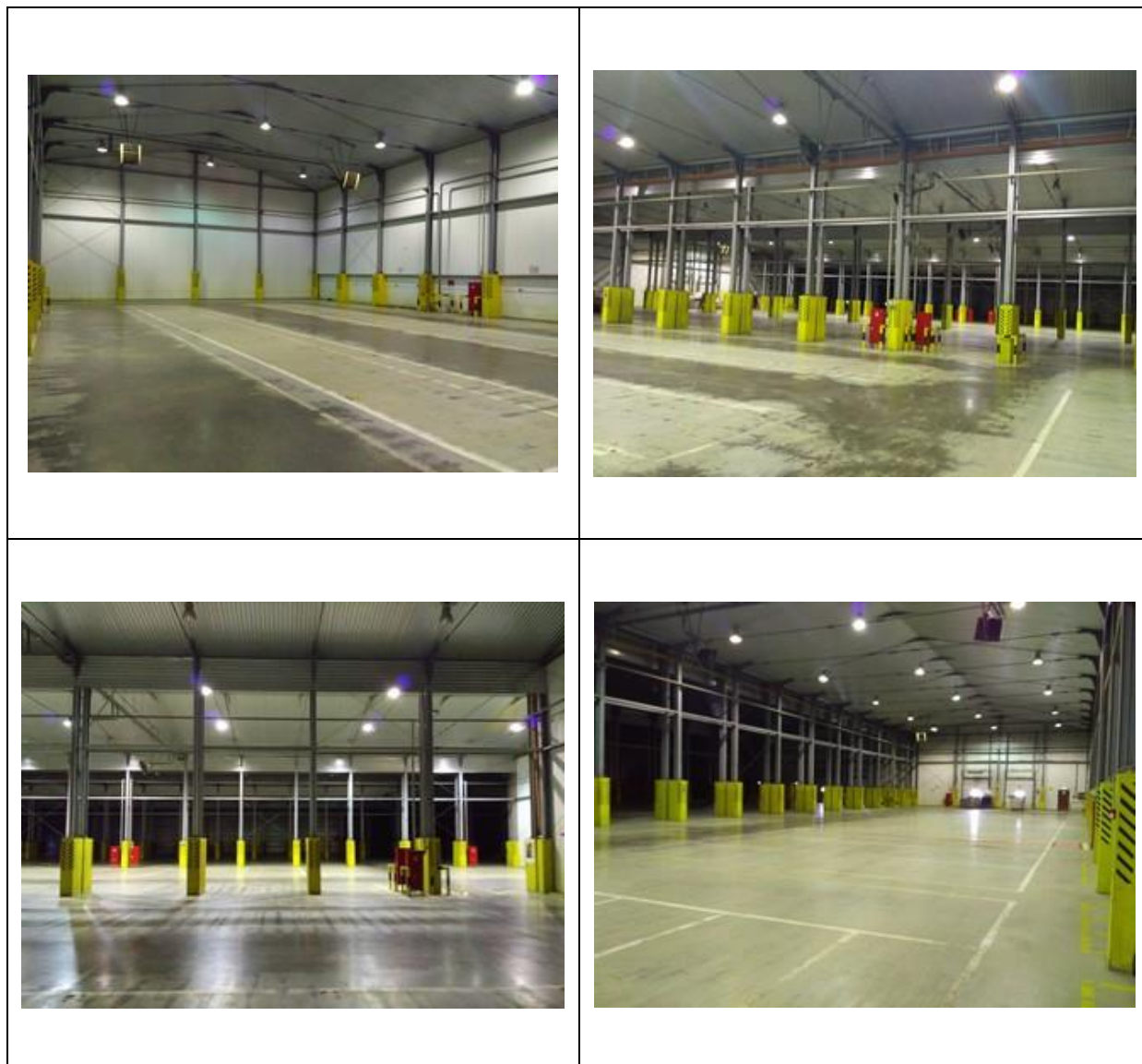




17.2 Фотографии нежилых зданий (складского назначения) по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе. вл.3, стр.2-5, стр.7







17.3 Фотографии нежилых зданий (складского назначения) по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе. вл.3, стр.6



**17.4 Фотографии асфальтобетонной площадки площадью 6090 кв.м по адресу:
Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе. вл.3**



**17.5 Фотографии территории за строениями по адресу: Московская область,
г.Балашиха, Косинское шоссе. вл.3**



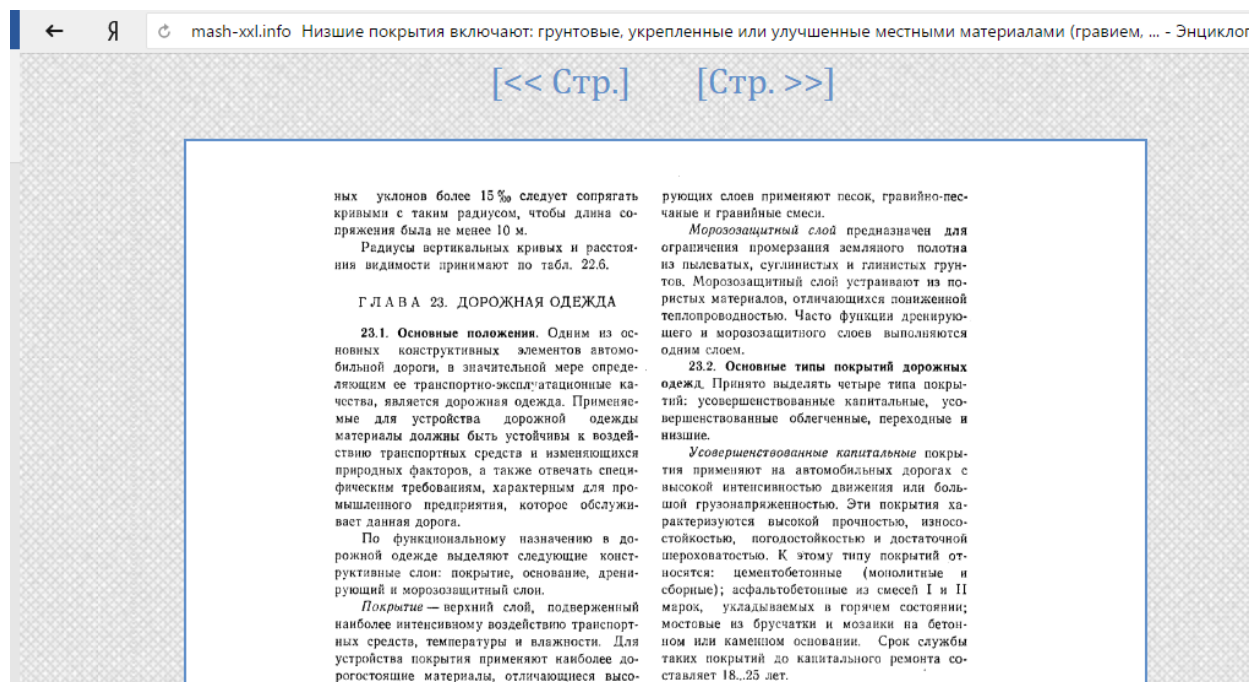
Источник информации: осмотр объектов оценки 05 июля 2018 г.



18. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ И ПЕЧАТНЫХ ИЗДАНИЙ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ

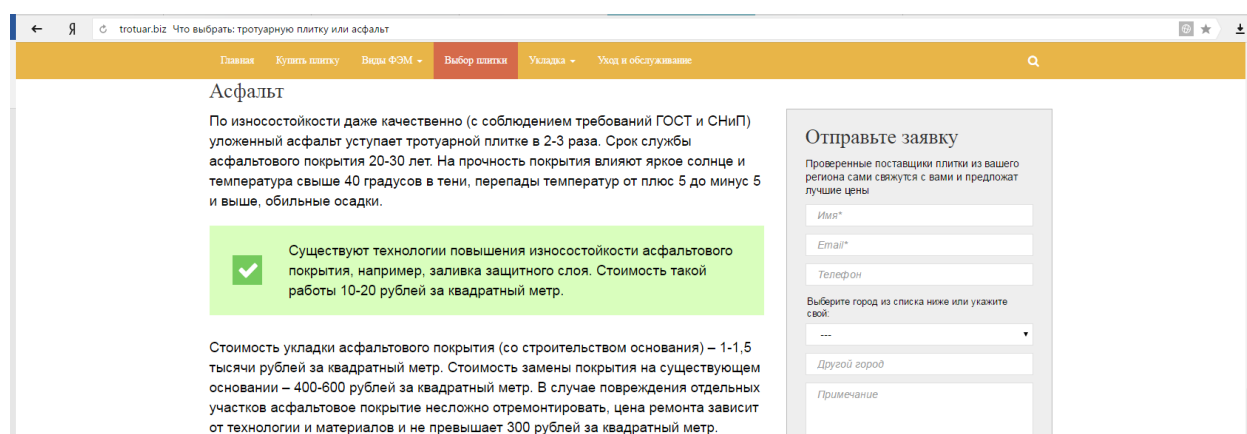
18.1 Информация, использованная при расчете стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Рисунок 18-1 Обоснование срока службы асфальтового покрытия



Источник информации: электронная версия Энциклопедии по машиностроению XXL, раздел «Ремонт гравийных и щебеночных покрытий», ссылка <http://mash-xxl.info/page/145180240000226192230231124246054012112194087249/>

Рисунок 18-2 Обоснование срока службы асфальтового покрытия



Источник информации: сайт TROTUAR.BIZ (информация о покрытиях дорог и тротуаров), ссылка <http://trotuar.biz/trotuarnaya-plitka-ili-asfalt/>



Рисунок 18-3 Обоснование срока службы асфальтового покрытия

The screenshot shows the website for "Дорстрой СК" (Dorstroy SK). The main heading is "Технология дорожного покрытия (асфальтировка)". The text describes asphalt roads, their composition (sand, stone, bitumen), and the process of laying them. It mentions that asphalt roads have a service life of 20-30 years for roads and 50-100 years for bridges. The website also lists services like road construction, asphalt paving, and road repair.

Источник информации: ЗАО «Дорстрой-СК» (проведение ремонтно-строительных дорожных работ), ссылка <http://www.dor-stroy.ru/articles/articl9>

Рисунок 18-4 Стоимость сравнительной единицы (покрытие – асфальт)

ПОКРЫТИЕ - АСФАЛТОБЕТОННОЕ ДВУХСЛОЙНОЕ, С ПОВЕРХНОСТНОЙ ОБРАБОТКОЙ					КС-8
ОПИСАНИЕ:					
Нижний слой 4 см, верхний 2,5 см при толщине подстилающего слоя, отличного от принятого, надо вводить поправки (с соответствующим знаком) в размере 7 % на каждый сантиметр изменения толщины слоя					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ИЗ.01.003.0021				руб. на 1 м²	1 319

Источник информации: Справочник УПСС «Сооружения городской инфраструктуры 2017», раздел «Дорожные одежды» ИЗ.01.003.0021, стр.64 (нижн.слой 4см, верхний 2,5см).

Рисунок 18-5 Стоимость сравнительной единицы (основа – песок)

ПОДСТИЛАЮЩИЙ СЛОЙ - ПЕСЧАНЫЙ					КС-8
ОПИСАНИЕ:					
При толщине слоя 20 см при толщине подстилающего слоя, отличного от принятого, надо вводить поправки (с соответствующим знаком) в размере 5 % на каждый сантиметр изменения толщины слоя					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ИЗ.01.003.0038				руб. на 1 м³	613

Источник информации: Справочник УПСС «Сооружения городской инфраструктуры 2017», раздел «Дорожные одежды» ИЗ.01.003.0038, стр.66 (толщина 20 см).



Рисунок 18-6 Стоимость сравнительной единицы (крупный щебень)

ПОДСТИЛАЮЩИЙ СЛОЙ - ЩЕБЕНОЧНЫЙ					КС-8
ОПИСАНИЕ:					
При толщине слоя 20 см при толщине подстилающего слоя, отличного от принятого, надо вводить поправки (с соответствующим знаком) в размере 5 % на каждый сантиметр изменения толщины слоя					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ИЗ.01.003.0040				руб. на 1 м²	1 262

Источник информации: Справочник УПСС «Сооружения городской инфраструктуры 2017», раздел «Дорожные одежды» ИЗ.01.003.0040, стр.67 (толщина 20 см).

Рисунок 18-7 Стоимость сравнительной единицы (мелкий щебень)

ПОКРЫТИЕ - БЕЛОЕ ЩЕБЕНОЧНОЕ					КС-8
ОПИСАНИЕ:					
Толщиной 8 см при толщине подстилающего слоя, отличного от принятого, надо вводить поправки (с соответствующим знаком) в размере 7 % на каждый сантиметр изменения толщины слоя					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ИЗ.01.003.0023				руб. на 1 м²	781

Источник информации: Справочник УПСС «Сооружения городской инфраструктуры 2017», раздел «Дорожные одежды» ИЗ.01.003.0023, стр.64 (толщина 8 см).

Рисунок 18-8 Индексы цен СМР на дату определения стоимости сравнительной единицы (базовую дату 01.01.2017г. 1-ый квартал и дату оценки 10.07.2018г.)

Выпуск 103 • апрель 2018

46

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,499	8,594	9,008	9,107
1-й кв.	10,289	8,771	9,172	8,347	8,614	9,023	8,774
2-й кв.	10,145	9,004	8,968	8,315	8,597	8,877	8,989
3-й кв.	10,589	9,234	8,934	8,570	8,497	8,917	9,197
4-й кв.	10,934	9,474	9,065	8,766	8,670	9,213	9,470
2018 г.							
январь	11,038	9,550	9,060	8,741	8,695	9,239	9,487
февраль	11,100	9,584	9,035	8,719	8,670	9,197	9,470
март	11,111	9,594	9,044	8,727	8,679	9,207	9,479
1-й кв.	11,083	9,576	9,046	8,729	8,681	9,214	9,479
2-й кв.							
3-й кв.							
4-й кв.							
2018 г. ПРОГНОЗ							
апрель	11,128	9,606	9,064	8,767	8,710	9,244	9,496
май	11,146	9,618	9,085	8,807	8,741	9,282	9,513
июнь	11,163	9,630	9,105	8,848	8,773	9,319	9,529

Источник информации: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» №103 (апрель 2018г.), раздел 2.1 «Средние региональные индексы», стр.46 (Московская область)



18.2 Данные о объектах-аналогах, использованные для расчета стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Аналог 1. <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-balashiha-238330895>

← Excel Я www.domofond.ru Земли промназначения, 200 соток на продажу — город Балашиха : Domofond.ru

Domofond.ru Продажа Аренда Каталог новостроек Еще ▾ Дать объявление Войти ▾

Домофонд > Продажа участков > Московская область > Балашиха > Номер в каталоге: 238330895

Участки от Государства Помощь в выборе и оформлении земельных участков. Экономия до 70%

36 500 000 РУБ. Земли промназначения, 200 соток на продажу
В ипотеку за 443 949 РУБ./мес.

В избранное
Получать похожие объявления

Юра
Размещает объявления: 3 года 3 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 1
Всего за 3 месяца: 1

8 905 743-04-79

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

✉ Написать владельцу объявления

Подключим электричество. Без проблем!

← Excel Я www.domofond.ru Земли промназначения, 200 соток на продажу — город Балашиха : Domofond.ru

36 500 000 РУБ. Земли промназначения, 200 соток на продажу
В ипотеку за 443 949 РУБ./мес.

Включить автопоиск
В избранное

Яндекс Директ

Земли промназначения, 200 соток

Продается срочно земельный участок: категория земель: земли промышленного назначения, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специально назначения. Виды разрешенного использования: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов. Кадастровый номер: 50.22.0060407.29.

В настоящий момент на участке расположена база строительной организации, все вывезено что не нужно, бытовки для охраны можем оставить. Рядом на соседних участках промышленные сооружения, ангары... Фото сделаны зимой, земля ровная... На участке есть бетонные плиты по которым автомобилям удобно ездить. Возможно получение электричества необходимой мощности, газ, вода, канализация проходят на границе участка.

Землю продаем срочно, это обуславливает дисконт. От МКАД 11 км. На участок имеется два въезда непосредственно с дороги. Ширина забора который идет параллельно дороге около 85 метров, глубина участка более 200 метров. (общая площадь 2 Га.)

За дополнительной информацией звоните по телефону.
СРОЧНО! ПРЕДЛАГАЙТЕ ВАШУ ЦЕНУ

✓ Спасибо, объявление скрыто.

Создать заметку Распечатать Получить похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Цена: 36 500 000 РУБ.	Площадь: 200 соток
Цена за сотку: 182 500 РУБ.	Дата обновления объявления: 24/05/2018
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 11/04/2018
Тип объекта: Промземли	Номер в каталоге: 238330895

Расположение

городской округ Люберцы, Московская область, деревня Мотяково, Балашиха, Московская область

● Это предложение ● Похожие предложения

Объявление закрыто Google

Пожаловаться на объявление

Почему это объявление? 🗨



Аналог 2. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/190314371/>

balashikha.cian.ru Продаю коммерческую землю Московская область, м. Новоосино - база ЦИАН, объявление №190314371

Бизнес-центры Торговые центры Складские комплексы

Недвижимость в Балашихе > Коммерческая > Продаю коммерческих участков в Балашихе > метро Новоосино

сегодня, 13:14 0 просмотров, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 128,5 сот.

Московская область, Балашиха городской округ, Пуршево деревня На карте

Новоосино, 25 мин. на транспорте

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться

27 985 000 Р

217 783 Р за сот.

PRO

Астерра
Агентство недвижимости
849 объявлений

Показать телефон

РЕКЛАМА

ГОРОДСКОЙ ТЕХНОПАРК ПРОДАЖА ПОМЕЩЕНИЙ от 84 тыс. руб?

Технопарк Perelva
Одно-промышленный и складской комплекс - от 84 тыс. руб/м2! Рядом м. Марьино и ТТК.
Тел.: (495) 104-78-65

РЕКЛАМА

Офисы в БЦ «Парк Легенд»
Старт продаж офисов от 30 м2 у м. Автозаводская. Вся инфраструктура. 5 км от Садового кольца.
Тел.: (903) 726-76-26

balashikha.cian.ru Продаю коммерческую землю Московская область, м. Новоосино - база ЦИАН, объявление №190314371

Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо

Площадь Категория
128.5 сот. Земли промышленности

Земельный участок для производственно-складской и торговой застройки. Цель индустриального парка "Пуршево" дать возможность компаниям уверенно развивать собственный бизнес на собственных земельных участках промышленного назначения. Наша компания предлагает подготовленные к застройке промышленные участки для строительства производственных, складских и торговых объектов. Каждый участок имеет возможность подключения к электричеству, дорожное полотно выполнено с использованием плит "ПАГ", что обеспечивает надежность эксплуатации дорог индустриального парка. Закрытый периметр обеспечит сохранность Вашего бизнеса.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 495 104-39-09
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	27 985 000 Р
Ставка	2 177 Р за м ²

Коммерческая земля, 128,5 сот.

27 985 000 Р

217 783 Р за сот.

PRO

Астерра
Агентство недвижимости
849 объявлений

+7 495 104-39-09

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

РЕКЛАМА

Аратville м. Селигерская, метро 300м
Продажа торговых помещений под супермаркет, медицинский центр, кафе.
Первая линия, Дмитровское ш.
Тел.: (495) 374-55-99

balashikha.cian.ru Продаю коммерческую землю Московская область, м. Новоосино - база ЦИАН, объявление №190314371

Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо

Московская область, Балашиха городской округ, Пуршево деревня

Новоосино, 25 мин. на транспорте

На карте Панорама Похожие рядом

Железнодорожный

Инфраструктура

- Школы
- Детские сады
- Поликлиники
- Продукт, магазины
- Кафе

27 985 000 Р

217 783 Р за сот.

Следить за изменением цены УСН

PRO

Астерра
Агентство недвижимости
849 объявлений

+7 495 104-39-09

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

РЕКЛАМА

Аратville м. Селигерская, метро 300м
Продажа торговых помещений под



Аналог 3. <https://www.cian.ru/sale/commercial/32124074/>

← Я www.cian.ru Купить коммерческую землю Московская область - база ЦИАН, объявление №32124074

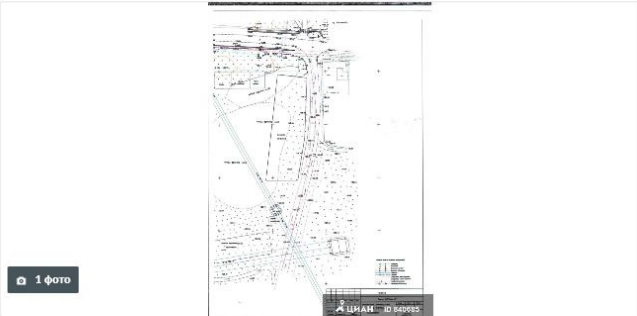
Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Московской области > Люберцы городской округ

15 фев, 16:47 30 просмотров, 0 за сегодня Платное

Коммерческая земля, 1 га

Московская область, Люберцы городской округ, Красково пгт. [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



1 фото

Площадь: **1 га** Категория: **Земли промышленности**

Продается часть земельного участка 1га (общая площадь 3га) пром. назначения. Люберецкий р-н, гп. Красково, вблизи дер. Мотяково. Собственник физ. лицо. Подробности по тел.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 985 544-10-44, +7 915 441-90-28
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

21 000 000 ₹
21 000 000 ₹ за га
[Следить за изменением цены](#)
УСН

PRO ID 840685
+7 985 544-10-44
+7 915 441-90-28
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

РЕКЛАМА
LOFT - офисы в новом БЦ
Продажа оф-с и ПСН в БЦ Riverdale,
Павельцкая наб. От 107 т./м2. Готовность
100%. Аренд. Система 10% на офисы и
торговые помещения до 31/07.
Тел.: (495) 120-00-38

РЕКЛАМА
Торговые площади
Помещения под магазин от 20 до 574 м2
на выезде из м. Митино, 3 ЖК рядом,
высокий трафик.
Тел.: (495) 191-30-36

РЕКЛАМА
Офисы в «Меркурий Тауэр»
Mercury Tower – элитные офисы с
планировкой в здании в Москве.
Стоимость 1 м2 от 25 000 рублей/год.
Тел.: (495) 191-20-68

Проектная декларация на рекламируемом сайте

← Word Я www.cian.ru Купить коммерческую землю Московская область - база ЦИАН, объявление №32124074

Фотографии (1) **Описание** На карте Контактное лицо

Коммерческая земля, 1 га

Площадь: **1 га** Категория: **Земли промышленности**

Продается часть земельного участка 1га (общая площадь 3га) пром. назначения. Люберецкий р-н, гп. Красково, вблизи дер. Мотяково. Собственник физ. лицо. Подробности по тел.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 985 544-10-44, +7 915 441-90-28
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	21 000 000 ₹
Ставка	2 100 ₹ за м²

21 000 000 ₹
21 000 000 ₹ за га
[Следить за изменением цены](#)
УСН

PRO ID 840685
+7 985 544-10-44
+7 915 441-90-28
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



Аналог 4. <https://www.cian.ru/sale/commercial/6719194/>

← [Я](#) [www.cian.ru](#) Купить коммерческую землю Новорязанское шоссе, 23-й км вл28, Московская область, метро Котельники - база ЦИАН, объявлени...

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Московской области > Люберцы городской округ > Томилино пгт > Новорязанское шоссе > метро Котельники > Новорязанское шоссе, 23-й км


13 май, 08:44 75 просмотров, 0 за сегодня Платное

Коммерческая земля, 1,8 га

Московская область Люберцы городской округ. Томилино пгт. Новорязанское шоссе, 23-й км, вл28 На карте

▲ Котельники, 10 мин. на транспорте
■ Новорязанское шоссе, 7 км от МКАД

В избранное



7 фото

40 000 000 ₪

22 222 223 ₪ за га

Следить за изменением цены


УСН

PRO
ID 378406


+7 926 567-04-33
+7 915 373-82-08

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

РЕКЛАМА

 DM Tower - БЦ класса «А»
Продана офисов от 133 тыс. р./м2! Новый БЦ на Новоданиловской набережной!
Рост цен с 1.08!
Тел.: (495) 021-12-65

РЕКЛАМА

 Офисы Mercury Tower
Аренда офисных помещений категории А+ в Базе Mercury Tower. Стоимость 1 м2 от 23 000 рублей/год.
Тел.: (495) 191-20-68

Проектная декларация на рекламируемом сайте

← Word [Я](#) [www.cian.ru](#) Купить коммерческую землю Новорязанское шоссе, 23-й км вл28, Московская область, метро Котельники - база ЦИАН, объявление ...

Фотографии (7) **Описание** На карте Контактное лицо Коммерческая земля, 1,8 га

1.8 га Земли промышленности (можно изменить)

Земельный участок 1,8Га по Новорязанскому ш. 7км от МКАД в р-не г.Люберцы, с назначением под строительство торгово-складского комплекса. Огорожен забором (зарегистрирован). Участок ровной прямоугольной формы. В 150м от шоссе. Подъезд асфальтирован. Сам участок и забор оформлены в собственность. Электричество до 500кВт(не заведено) и газ на границе участка.

ПРЕДЛАГАЕТСЯ:

- Продажа в собственность -40000.000руб. (оплата комбинированно или безнал).

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 926 567-04-33, +7 915 373-82-08
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	40 000 000 ₪
Ставка	2 222 ₪ за м²

40 000 000 ₪

22 222 223 ₪ за га

PRO
ID 378406

+7 926 567-04-33
+7 915 373-82-08

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

 Оздоровительный бор в Ступино!
34 объекта недвиж. с/у/у 19,58 га
Тел.: (495) 909-00-

 Офисы в БЦ «Пари

← Word [Я](#) [www.cian.ru](#) Купить коммерческую землю Новорязанское шоссе, 23-й км вл28, Московская область, метро Котельники - база ЦИАН, объявление ...

Фотографии (7) **Описание** На карте Контактное лицо Коммерческая земля, 1,8 га

Технические характеристики

Электричество	Есть, по границе участка
Мощность	500 кВт
Газ	Нет, можно подключить
Канализация	Нет, можно подключить
Водоснабжение	Нет, можно подключить
Подъездные пути	Асфальтированная дорога


40 000 000 ₪

22 222 223 ₪ за га

PRO
ID 378406

+7 926 567-04-33
+7 915 373-82-08

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

 Оздоровительный бор в Ступино!

← Word [Я](#) [www.cian.ru](#) Купить коммерческую землю Новорязанское шоссе, 23-й км вл28, Московская область, метро Котельники - база ЦИАН, объявление ...



Аналог 5. <https://www.cian.ru/sale/commercial/151749018/>

www.cian.ru Продажа коммерческой земли Московская область - база ЦИАН, объявление №151749018

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Московской области > Люберцы городской округ > Егорьевское шоссе

29 авг, 00:42 515 просмотров, 3 за сегодня

Коммерческая земля, 94 сот.
 Московская область, Люберцы городской округ, Мотяково деревня На карте
 Егорьевское шоссе, 12 км от МКАД

18 612 000 ₽
 198 000 ₽ за сот.
 Следить за изменением цены
 УСН

PRO
Галина Кужильная
 НАШ ДОМ
 91 объявление
+7 916 037-10-60
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
 Написать сообщение

РЕКЛАМА
 Арктик м. Селигерская, метро 300м
 Продажа торговых помещений под супермаркет, медицинский центр, кафе. Первая линия Дмитровское ш. Тел.: (495) 374-55-99

РЕКЛАМА
 Офисы в «Меркури Тауэр» Mercury Tower - элитные с панорамными видами на Москву

← Word Я www.cian.ru Продажа коммерческой земли Московская область - база ЦИАН, объявление №151749018

Фотографии (4) Описание На карте Контактное лицо

Коммерческая земля, 94 сот.

Площадь Категория
94 сот. **Земли промышленности**

С удовольствием предлагаю Вашему вниманию участок 94 сот, расположенный в 12 км от МКАД по Егорьевскому шоссе на Юго-Востоке Подмосковья вблизи н.п. Мотяково Люберецкого р-на. Отличный подъезд до г.Люберцы и г. Железнодорожный.
 Категория: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности и т.д.
 Разрешенное использование- для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов.
 Возможность подключения коммуникаций. Рядом действующие объекты.
 Собственность.
 198 000 руб./сотка.
 Добро пожаловать! С уважением, Галина.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 916 037-10-60
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	18 612 000 Р
Ставка	1 980 Р за м²

18 612 000 ₽
 198 000 ₽ за сот.
 Следить за изменением цены
 УСН

PRO
Галина Кужильная
 НАШ ДОМ
 91 объявление
+7 916 037-10-60
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
 Написать сообщение

ЖК «LIFE-Кутузовск»
 От 160 тыс. руб/м2
 850 м2. Отдельные остекление. Звонит
 Тел.: (499) 370-37-1



Отчет №О-1429 от 22 августа 2018 г. «Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе. вл.3».

Дата оценки: 10 августа 2018 г.

← Word Я www.cian.ru Продажа коммерческой земли Московская область - база ЦИАН, объявление №151749018

Фотографии (4) Описание На карте Контактное лицо

Коммерческая земля, 94 сот.

Инвестпроект	Нет
Обременение	Нет
ВРИ	Промышленность

Технические характеристики

Электричество	Есть, по границе участка
Газ	Есть, по границе участка

18 612 000 ₹
198 000 ₹ за сот.

PRO
Галина Кужильная
НАШ ДОМ
91 объявление
+7 916 037-10-60
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

Аналог 6. <https://www.cian.ru/sale/commercial/186427880/>

← Я www.cian.ru Продается коммерческая земля Московская область - база ЦИАН, объявление №186427880

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Московской области > Люберцы городской округ > Новорязанское шоссе

вчера, 06:18 24 просмотра, 0 за сегодня Платное

Коммерческая земля, 0,8 га
Московская область. Люберцы городской округ. Октябрьский пгт [На карте](#)
Новорязанское шоссе, 13 км от МКАД

В избранное [Поделиться](#) [Сохранить](#) [Пожаловаться](#)

Земельные участки

№	Адрес	Площадь	Цена
1.	50:22:0030204:3212	0,8 га	35 000 000 ₹

Информация

№ участка: 50:22:0030204:3212
Адрес: Московская область, Люберцы район, ул. Октябрьский
Категория земель: Земля населенных пунктов
Земельный участок: Частная собственность
Площадь: 0,8 га
Уч. номер: 50:22:0030204:3212
№ кадастра: 50:22:0030204
Список: Частный
Адрес: Московская область, Люберцы район, ул. Октябрьский
Категория земель: Земля населенных пунктов
Земельный участок: Частная собственность
Площадь: 0,8 га
Уч. номер: 50:22:0030204:3212
№ кадастра: 50:22:0030204
Список: Частный
Адрес: Московская область, Люберцы район, ул. Октябрьский

1 фото

35 000 000 ₹
43 750 000 ₹ за га
[Следить за изменением цены](#)
УСН

PRO
Ardera
Агентство недвижимости
1379 объявлений
+7 495 132-23-54
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА
Офисы Mercury Tower
Mercury Tower - премиальные офисы категории А+ с потрясающими видами на Москву. Стоимость 1 м2 от 25 000 рублей/м2.
Тел.: (495) 191-20-68
Проектная декларация на рекламируемом сайте

РЕКЛАМА
Технопарк Ренгва
Офисно-производственный и складской комплекс - от 84 тыс. руб/м2 Рязань м. Марьино и ТТК.
Тел.: (495) 104-78-65

Площадь: **0,8 га** Категория: **Участок поселений**

Земельный участок разрешено использовать под здание нежилого назначения (под производственную базу). Электричество 70 кВА с возможностью увеличения до 300.

← Word Я www.cian.ru Продается коммерческая земля Московская область - база ЦИАН, объявление №186427880

Фотографии (1) Описание На карте Контактное лицо

0,8 га Участок поселений

Земельный участок разрешено использовать под здание нежилого назначения (под производственную базу). Электричество 70 кВА с возможностью увеличения до 300.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 495 132-23-54
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	35 000 000 ₹
Ставка	4 375 ₹ за м²

35 000 000 ₹
43 750 000 ₹ за га
[Следить за изменением цены](#)
УСН

PRO
Ardera
Агентство недвижимости
1380 объявлений
+7 495 132-23-54
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)



← Word Я www.cian.ru Продается коммерческая земля Московская область - база ЦИАН, объявление №186427880

Фотографии (1) Описание На карте Контактное лицо Коммерческая земля, 0,8 га

Мощность, кВт	70
ВРИ	Промышленность
Можно изменить	Нет

Технические характеристики

Электричество	Есть, на участке
Мощность	70 кВт
Газ	Есть, по границе участка
Канализация	Есть, на участке
Водоснабжение	Есть, на участке

35 000 000 Р

43 750 000 Р за га
Следить за изменением цены
УСН

PRO
Ardera
Агентство недвижимости
1380 объявлений
+7 495 132-23-54
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
Написать сообщение

ЖК «LIFE-Кутузовский»
От 160 тыс. руб/м2! Plus 850 м2. Отдельные вход

18.3 Данные о фактических ценах предложения к продаже единых объектов недвижимости складского назначения, из сегмента рынка объектов оценки, аналоги для расчета стоимости единого объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода

Аналог 1. <https://www.realtymag.ru/sklad/prodazha/1135911>

Я www.realtymag.ru Продажа склада, 15500 м², Железнодорожный, ул. Калинина, цена 300 000 000 руб

RealtyMag.ru Продажа Аренда Спрос Еще Регистрация Войти Добавить объявление

Объявления → Московская область (Подмосковье) → Недвижимость в Железнодорожном → Продажа складов в Железнодорожном →


« результаты поиска **Склад, 15500 м², ул. Калинина**

Цена продажи: **300 000 000 Р**
19 355 Р/м²
руб дол евро

+7 (916) 037-10-60
Кужильная Галина Владимировна
агентство
c57522@yandex.ru

7 дней назад
110 просмотров
пожаловаться

на карте · Московская область (Подмосковье) · г. Железнодорожный · ул. Калинина





Компания

Балашиха, продажа прои...	Балашиха, продажа склада	Балашиха, продажа склада
68 000 000 руб.	164 000 000 руб.	296 640 000 руб.
Подробнее	Подробнее	Подробнее



www.realtymag.ru Продажа склада, 15500 м², Железнодорожный, ул. Калинина, цена 300 000 000 руб

Описание от продавца

С удовольствием предлагаю Вашему вниманию. Продажа. Коммерческая недвижимость. Железнодорожный, Носовихинское шоссе, 10 км от МКАД. Производственно-складской комплекс 15.500 м2, тёплый, Н = 6 - 8 м. Электричество 2,5 мвт, своя тп. Отопление – своя дизельная котельная. Водопровод – 2 скважины, канализация – центральная. Полы – Антипыль. Ворота 6 штук под Еврофуры. абк 2.000 м2. Интернет, телефония. Участок промназначения от 3,5 Га в собственности, огорожен, охрана. усн. Без комиссии. Добро пожаловать! С уважением.


Склад на продажу

Класс	не определен	Высота потолков	8 м
Этаж	1	Подведенная электрическая мощность	2500 кВт
Площадь	15500 м²		
Индивидуальное отопление	✓		


Здание, в котором находится склад

Тип помещения	капитальное
Этажность	1

О Компании



Балашиха, продажа прои...	Балашиха, продажа склада	Балашиха, продажа склада
68 000 000 руб.	164 000 000 руб.	296 640 000 руб.
Подробнее	Подробнее	Подробнее



Молоковское с/ пос, про...	Балашиха, продажа прои...	Родники городское посе...
399 989 933 руб.	65 860 000 руб.	693 105 000 руб.
Подробнее	Подробнее	Подробнее

ЦИАН

Аналог 2. <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimosn-na-prodazhu-balashiha-180778440>



← Я www.domofond.ru Склад на продажу — город Балашиха : Domofond.ru

Domofond.ru Продажа Аренда Каталог новостроек Еще ▾ Дать объявление ★ Войти ▾

Домофонд > Продажа коммерческой недвижимости > Москва > Склад > Первомайская > Номер в каталоге: 180778440 < К результатам поиска Следующее >

STORY ИПОТЕКА от 8,7%

265 854 400 РУБ. Склад на продажу
В ипотеку за 2 417 354 РУБ./мес.

Московская область, г. Балашиха, шоссе Энтузиастов, вл 4, Балашиха, Московская область
M Первомайская 4,34 км

★ В избранное
👉 Получать похожие объявления

АО «Нордеа Банк»
Размещает объявления: 1 год 11 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 2
Всего за 3 месяца: 0

8 916 189-30-73

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru


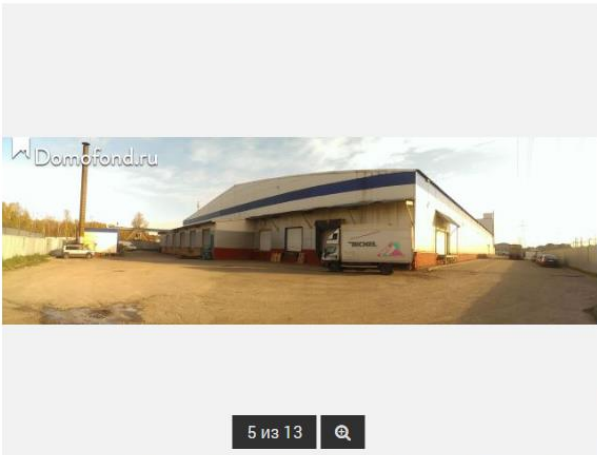
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

✉ Написать владельцу объявления

vk o f t g+

Реклама: Яндекс Директ
Модульные жилые здания. Покупайте

5 из 13



← Я www.domofond.ru Склад на продажу — город Балашиха : Domofond.ru

265 854 400 РУБ. Склад на продажу
В ипотеку за 2 417 354 РУБ./мес.

Московская область, г. Балашиха, шоссе Энтузиастов, вл 4, Балашиха, Московская область
M Первомайская 4,34 км

🔔 Включить автопоиск
★ В избранное

Склад, 8370 м²

МО, г. Балашиха, Западная коммунальная зона (трасса М-7 «Волга» / 2,2 км. от МКАД / 560 м. от трассы).
Год постройки - 2004.
Состав комплекса:
- зем. участок 10,7 тыс. м.кв. («промка», собственность);
- основное здание 8,37 тыс. м.кв. (1-этажная складская часть 4 950 м.кв., потолки макс. - 11,0 м., класс «В» / 3-этажная офисная часть 3 420 м.кв., класс «В»);
- 1-этажное здание КПП 17,8 м.кв.;
- котельная 39,1 м.кв. (1,2 МВт, дизельное топливо);
- трансформаторная подстанция 20,5 кв.м.(10/0,4 кВ, 400 кВА, блочная/комплектная).
Водоснабжение - централизованное ХВС;
Канализация - собственная ЛОС;
Территория - огорожена и асфальтирована.
Присутствует арендатор (краткосрочный договор).
Цена с НДС
Просьба звонить по рабочим дням с 9:00 до 18:00

🔖 Создать заметку 🖨 Распечатать 🔄 Получать похожие 🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Цена: 265 854 400 РУБ.
Цена за м²: 31 763 РУБ.
Тип: Коммерческая недвижимость
Тип объекта: Склад
Готовый бизнес: В

Площадь: 8370 м²
Дата обновления объявления: 04/07/2018
Дата публикации объявления: 31/03/2017
Номер в каталоге: 180778440

Реклама: Яндекс Директ
Модульные жилые здания. Покупайте

Скрыть рекламу:
Не интересуюсь этой темой
Товар куплен или услуга найдена
Нарушает закон или спам
Мешает просмотру контента

Объявление закрыто Google

Пожаловаться на объявление

Почему это объявление? 🗨

Аналог 3. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/189246112/>



Я balashikha.cian.ru Продам склад Звездная улица 7, Московская область - база ЦИАН, объявление №189246112

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК + Добавить объявление

Бизнес-центры Торговые центры Складские комплексы


Недвижимость в Балашихе > Коммерческая > Продажа складов в Балашихе > Звездная улица

7 июл, 22:02 10 просмотров, 2 за сегодня Платное

Склад, 4 683,8 м²

Московская область, Балашиха, Звездная ул., 7 [На карте](#)

В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



7 фото

164 000 000 ₹

35 014 ₹ за м²

PRO

Стратегия
Агентство недвижимости
1420 объявлений

+7 495 989-98-69

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА

Ритейл в торговой галерее «Парк Мира»
Продажа помещений с отдельным входом от 72 м². Панорамные витрины, собственный гостевой паркинг, м. Алексеевская.
Тел: (495) 477-27-71

РЕКЛАМА

DM Tower - БЦ класса «А»
Продажа офисов от 133 тыс. р/м²! Новый Е11 на Мухоморовском бульваре!

Я balashikha.cian.ru Продам склад Звездная улица 7, Московская область - база ЦИАН, объявление №189246112

фотографии (7) **Описание** На карте Контактное лицо

Склад, 4 683,8 м² Пожаловаться

164 000 000 ₹

35 014 ₹ за м²

[Следить за изменением цены](#)

УСН

PRO

Стратегия
Агентство недвижимости
1420 объявлений

+7 495 989-98-69

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА

Ритейл в торговой галерее «Парк Мира»
Продажа помещений с отдельным входом от 72 м². Панорамные витрины.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 495 989-98-69

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки	
Цена	164 000 000 ₹
Ставка	35 014 ₹ за м ²

Я balashikha.cian.ru Продам склад Звездная улица 7, Московская область - база ЦИАН, объявление №189246112

фотографии (7) **Описание** На карте Контактное лицо

Склад, 4 683,8 м² Пожаловаться

164 000 000 ₹

35 014 ₹ за м²

PRO

Стратегия
Агентство недвижимости
1420 объявлений

+7 495 989-98-69

Тип сделки: **Свободная продажа**

+7 495 989-98-69

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Пожаловаться](#)

Высота потолков	13 м
-----------------	------

Московская область, Балашиха, Звездная ул., 7

Аналог 4. <https://www.apex-realty.ru/view.php?id=76521>



The screenshot shows the website www.aprex-realty.ru. The main navigation bar includes 'АРЕНДА', 'ПРОДАЖА', 'ВЛАДЕЛЬЦАМ', 'О КОМПАНИИ', and 'КОНТАКТЫ'. The current page is titled 'Продажа помещения под склад площадью 1449 кв. м на Носовихинском шоссе в Железнодорожном'. The listing details are as follows:

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ЛОТ №: 76521	
Возможное использование:	Склады Склады с офисом
Операция:	Продажа
Площадь:	1449 кв. м
Этаж:	1
Местоположение	
Город:	Железнодорожный
Улица:	Носовихинское шоссе
ИФНС:	№ 5045
Стоимость и условия	
Цена:	60 000 000 Р
Сообщить о снижении цены	

Additional features include a 'Без комиссии' badge, a location map, and contact information for Nikolay Vasильevich (8 (495) 369-01-33 доб.137). There are also buttons for 'Заявка на просмотр' and 'Подписаться на рассылку'.

This screenshot shows the 'Характеристики' (Characteristics) section of the property listing. The details are as follows:

Характеристики	
Тип здания:	Складские комплексы
Отдельный вход:	✓
Этажность здания:	1
Описание	
Продается складской комплекс класса Б: современные корпуса по 1449 кв.м каждый. Высота потолка (рабочая) 6 м. Пол с антипылевым покрытием, нагрузка 8 т/кв.м. Идет монтаж отопительной системы (газовая котельня). Большая охраняемая территория. Электроснабжение, водоснабжение, канализация. Стоянка еврофур.	
Доп. услуги:	К - возможна продажа в кредит
Контактная информация	
Лот №:	76521
Контактное лицо:	Николай Васильевич
Телефон:	8 (495) 369-01-33 доб.137

There is also a 'Показать' button for a feedback form on the right side of the page.



Аналог 5. <https://zдание.info/2389/2398/object/90890>

zдание.info > Продажа складов > Продажа складов в Московской области и Подмоскowie > Продажа склада 3167 кв.м в ТСК «Ленинский горки»

ТОП-5

- Аренда офисов в новом БЦ Aero City Куркинское шоссе, от 86 кв.м
- Продажа здания в ЦАО Москвы Здание 4411,5 кв.м, участок 0,1 га
- Аренда офисов в новом БЦ «Высота»

ПРОДАЖА СКЛАДА 3167 КВ.М В ТСК «ЛЕНИНСКИЙ ГОРКИ» лот № 90890
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ > ГОРКИ ЛЕНИНСКИЕ > М ЗЯБЛИКОВО > Ш ЗЕЛЕНЕ > Д 4, СТР 1

Позвоните или отправьте запрос
Контакты по объекту

- Отправить запрос
- Сохранить
- Распечатать (PDF)
- Переслать по E-mail
- Статистика страницы

КРЕДИТОВАНИЕ

КРЕДИТЫ на покупку и под залог коммерческой недвижимости

АККРЕДИТИВЫ при сделках с недвижимостью

СБЕРБАНК Всегда рядом

zдание.info ZDANIE.INFO - Продажа склада 3167 кв.м в ТСК «Ленинский горки» (лот 90890)

ПЛОЩАДЬ **ЦЕНА М²** **ЦЕНА ВСЕГО**

3 167 м²	₽ 34 733	₽ 110 000 000
----------	----------	---------------

Предлагается на продажу склад (секция №1) на территории складского комплекса класса «А» «Ленинские Горки» (МО, Ленинский р-н, п. Горки Ленинские, Зеленое ш., д. 4, стр. 1), 14 км от МКАД по Каширскому шоссе. Общая площадь – 3167 в.м, из них: складская – 2672 кв.м, офисная – 495,20 кв.м. Высота потолков – 12 м. Полы – антипыль. Нагрузка – 8 тонн/кв.м. Количество доковых ворот – 7. Количество ворот на нулевом уровне – 1. Коммуникации: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, газоснабжение. В офисной части выполнена качественная отделка в соответствии с классом «В+». Огороженная территория. Круглосуточная охрана. КПП. Паркинг для автотранспорта. Земельный участок оформляется в собственность покупателя под складом и перед складом. В данный момент склад сдан в аренду под краткосрочные договорам (11 мес.).

Дополнительные характеристики

- ✓ Объект готов к работе
- ✓ Открытая планировка
- ✓ Наземная парковка на 10 м/м (бесплатная, охраняемая)
- ✓ Освобождение объекта через 1 - 3 месяца
- ✓ Без агентской комиссии
- ✓ Этаж — 1 из 1
- ✓ Высота потолков — 12 метров
- ✓ Система кондиционирования — центральная
- ✓ Система вентиляции — приточно-вытяжная
- ✓ Пожаротушение — пожарная сигнализация
- ✓ Охрана — круглосуточная охрана, видеонаблюдение
- ✓ Огороженная охраняемая территория
- ✓ Полы — антипылевые (нагрузка на пол — 8)
- ✓ Ворота докового типа — 7 шт.
- ✓ Электроснабжение — мощность 100 кВт
- ✓ Один провайдер связи
- ✓ Доступ на объект в любые дни, 24 часа
- ✓ Земельный участок 0,4 га в собственности

Возможные варианты использования

арендный бизнес: склады магазин склад офис склад
теплый склад

8 800 555 55 50 www.sberbank.ru
«Сбербанк России». Генеральная лицензия Банка России № 1481 от 08.08.2012 г.

ДАнные ПОСРЕСТРА

- Кадастровая карта
- Публичная кадастровая карта
- Справки on-line
- Справочная информация по объектам недвижимости
- Сведения из ЕГРН
- Запрос на получение сведений из ЕГРН
- Проверка документа
- Проверить электронную выписку

zдание.info ZDANIE.INFO - Продажа склада 3167 кв.м в ТСК «Ленинский горки» (лот 90890)

Контактная информация

Позвонить Отправить запрос

Компания: НЕ УКАЗАНО

Статус: Представитель собственника

Андрей Николаевич

+7 (901) 753-44-68

- Сохранить объект
- Распечатать (PDF)
- Переслать по E-mail
- Статистика страницы



18.4 Данные о предложениях аренды помещений административно-офисного назначения из сегмента рынка объектов оценки (ОКС), объекты-аналоги для расчета ставки аренды для помещений объектов оценки (ОКС) в рамках доходного подхода

Аналог 1. <https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/167140411/>

The screenshot shows a listing for an office space. The main title is "Офис, 20 м²". The location is "Московская область, Балашиха, Железнодорожный микрорайон, ул. Советская, 46". The price is "14 160 Р/мес.". There are 7 photos shown. The listing includes details about the area, location, and contact information.

The screenshot shows the detailed description page for the office space. It includes a table with the following information:

Площадь	Этаж	Помещение
20 м²	1 из 3	Свободно

Офисный центр. Помещения под офисы, спорт зал, производство, склад, от 30 м.кв

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 +7 926 551-30-60
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	14 160 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	8 496 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 2 160 Р	Минимальный срок аренды	1 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	Бесплатно
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

+7 926 551-30-60
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



Отчет №О-1429 от 22 августа 2018 г. «Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе. вл.3».

Дата оценки: 10 августа 2018 г.

← Я balashikha.cian.ru Сдаю офис Московская область, ул. Советская, 46 - база ЦИАН, объявление №167140411

Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо

Высота потолков	3 м
Планировка	Смешанная
Состояние	Офисная отделка
Мебель	Нет
Доступ	Свободный
Парковка	Наземная

Московская область, Балашиха, Железнодорожный микрорайон, ул. Советская, 46

Офис, 20 м²

14 160 ₽/мес.
8 496 ₽ за м² в год

ID 13736928

+7 926 551-30-60
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

РЕКЛАМА
ТРЦ Бейбистор м. Войковская
Аренда площадей от 7 до 1300 м2. Нет аналогов в районе! Скидка на 1й год

Аналог 2. <https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/184788980/>

← Я balashikha.cian.ru Сдается офис Московская область, улица Автозаводская, 36 - база ЦИАН, объявление №184788980

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК

Бизнес-центры Торговые центры Складские комплексы


Недвижимость в Балашихе > Коммерческая > Аренда офисов в Балашихе > Железнодорожный мкр > Носовихинское шоссе > Железнодорожный (Саввино) > улица Автозаводская

4 июл, 23:31 47 просмотров, 0 за сегодня

Платное

Офис (А), 25 м²
в складском комплексе «Belligen (Беллиген)»
Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Саввино), Железнодорожный микрорайон, ул. Автозаводская, 36 [На карте](#)
Носовихинское шоссе, 15 км от МКАД

В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



7 фото

РЕКЛАМА
ТРЦ Бейбистор м. Войковская
Аренда площадей от 7 до 1300 м2. Нет аналогов в районе! Скидка на 1й год. Ремонт в подарок!
Тел.: (499) 450-50-27

РЕКЛАМА
БЦ «Графит», ВАО, МСК
Продажа коммерческих помещений в новом БЦ класса «В» у м. Ш. Энтузиастов! От 23 до 180 кв. м. Рассрочка от собственника.
Тел.: (903) 106-97-05

PRO
ID 12617081
+7 495 505-50-51
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

9 600 ₽ за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС, комиссия 50%



Отчет №О-1429 от 22 августа 2018 г. «Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе. вл.3».

Дата оценки: 10 августа 2018 г.

← Я balashikha.cian.ru Сдается офис Московская область, улица Автозаводская, 36 - база ЦИАН, объявление №184788980

фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо Офис, 25 м²

Площадь	Этаж	Помещение
25 м²	1 из 1	Свободно

Сдается офисное помещение. Здание расположено на территории бизнес-парка. Территория благоустроена, огорожена, и находится под круглосуточной охраной. Здание оснащено современными инженерными и телекоммуникационными системами. В стоимость входит: мебель, освещение, интернет, телефония (кроме межгор.), охрана, парковка, уборка помещений.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 495 505-50-51
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	20 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	9 600 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 3 050 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	50%

20 000 Р/мес.
 9 600 Р за м² в год

PRO
 ID 12617081
+7 495 505-50-51
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА
 ТРЦ Бейбистор м. Войковская
 Аренда площадей от 7 до 1300 м2. Нет аналогов в районе! Скидка на 1й год аренды 50%. Ремонт в подарок!
 Тел: (499) 450-50-27

РЕКЛАМА
 БЦ «Графит», ВАО, МСК
 Продажа коммерческих помещений в новом БЦ класса «В» у м. Ш. Энтузиастов! От 23 до 180 кв. м. Рассрочка от собственника.

← Я balashikha.cian.ru Сдается офис Московская область, улица Автозаводская, 36 - база ЦИАН, объявление №184788980

фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо Офис, 25 м²

в складском комплексе «Belligen (Беллиген)»
 Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Саввино), Железнодорожный микрорайон, ул. Автозаводская, 36
 Носовихинское шоссе, 15 км от МКАД

На карте Панорама Похожие рядом

Инфраструктура Школы

20 000 Р/мес.
 9 600 Р за м² в год

PRO
 ID 12617081
+7 495 505-50-51
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Аналог 3. <https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/188947568/>

← Я balashikha.cian.ru Аренда офиса Московская область, м. Курская, улица Советская 78 - база ЦИАН, объявление №188947568

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК + Добавить объявление

Бизнес-центры Торговые центры Складские комплексы

Недвижимость в Балашихе > Коммерческая > Аренда офисов в Балашихе > Железнодорожный мкр > Железнодорожный (Агрогородок) > метро Курская > улица Советская

15 июн, 18:16 3 просмотра, 0 за сегодня Р Платное

Офис (С), 57 м²
 Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Агрогородок), Железнодорожный микрорайон, ул. Советская, 78 [На карте](#)
 Курская, 35 мин. на транспорте

В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

3 этаж

47 500 Р/мес.
 10 000 Р за м² в год

PRO | УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
 МНПО Спектр
 10 объявлений
+7 915 124-36-37
+7 495 411-99-00
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА
 Ритейл в торговой галерее «Парк Мира»
 Продажа помещений с отдельным



Отчет №О-1429 от 22 августа 2018 г. «Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе. вл.3».

Дата оценки: 10 августа 2018 г.

← Я balashikha.cian.ru Аренда офиса Московская область, м. Курская, улица Советская 78 - база ЦИАН, объявление №188947568

Фотографии (1) Описание На карте Контактное лицо Офис, 57 м²

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
57 м²	3 из 3	Свободно	С

Сдаются офис площадью 57 кв.м. Здание АБК расположено в г. Балашиха, на территории комплекса "Спектр Железнодорожный", м. Курская в 35 минутах пути на электричке. Отличная транспортная доступность. Удобный въезд на территорию, предоставляются погрузочно-разгрузочные площадки в случае аренды склада. Здание класса С, профессиональная управляющая компания. Круглосуточная охрана. Условия аренды: прямой договор, депозит 1 месяц. Оплата: помесечная предоплата. Торг возможен.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 915 124-36-37, +7 495 411-99-00
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	47 500 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	10 000 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 7 244 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

47 500 Р/мес.
10 000 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

PRO | УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
МНПО Спектр
10 объявлений
+7 915 124-36-37
+7 495 411-99-00
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА
Ритейл в торговой галерее «Парк Мира»
Продажа помещений с отдельным входом от 72 м2. Панорамные витрины, собственный гостевой паркинг, м. Алексеевская.
Тел.: (495) 477-27-71

РЕКЛАМА
Галерея JAZZ

← Я balashikha.cian.ru Аренда офиса Московская область, м. Курская, улица Советская 78 - база ЦИАН, объявление №188947568

Фотографии (1) Описание На карте Контактное лицо Офис, 57 м²

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	3 м
Планировка	Кабинетная
Состояние	Офисная отделка
Доступ	Пропускная система
Парковка	Наземная

Инфраструктура
■ Складские помещения

47 500 Р/мес.
10 000 Р за м² в год

PRO | УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
МНПО Спектр
10 объявлений
+7 915 124-36-37
+7 495 411-99-00
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



18.5 Данные о предложениях аренды помещений производственно-складского назначения из сегмента рынка объектов оценки (ОКС), объекты-аналоги для расчета ставки аренды для помещений объектов оценки (ОКС) в рамках доходного подхода

Аналог 1. <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-zheleznodorozhnyy-172005606>

Объявление закрыто Google

Пожаловаться на объявление Почему это объявление?

378 000 РУБ. Склад в аренду
Без комиссии Железнодорожный, Московская область Железнодорожный

☆ В избранное
Получать похожие объявления

Алгоритм Эстейт
Размещает объявления: 4 года 5 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 11
Открыть другие объекты в аренду: 42
Всего за 3 месяца: 9

8 925 085-74-98

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

✉ Написать владельцу объявления

ВКонтакте, Google+, Facebook, Twitter, Яндекс Директ

✓ Спасибо, объявление скрыто.

378 000 РУБ. Склад в аренду
Без комиссии Железнодорожный, Московская область Железнодорожный

🔔 Включить автопоиск
☆ В избранное

Связаться с владельцем 8 925 085-74-98

Ряндас Директ

Склад, 1400 м²

В базе нашей компании находится большое число объектов. Если этот не удовлетворяет вашим требованиям, то мы предложим другие. Звоните.

- Расположение: Московская область, Восток, 15 км от МКАД.
- Ближайшая магистраль: Носовихинское шоссе, Горьковское.
- Площадь в аренду: до 1400 м².
- Пол: антипыль.
- Отопление: утепленные ангары (возможно установить отопительные системы).
- Высота потолка: 6 м.
- Нагрузка на пол: 5 тонн.
- Загрузка: оборудованные доки, ворота "0" уровня.
- Противопожарная сигнализация.
- Парковки для легкового и большегрузного транспорта.
- Открытые площадки.
- Стоимость: 270 руб./м²/мес.

✓ Спасибо, объявление скрыто.

🔖 Создать заметку 🖨 Распечатать 🔄 Получать похожие 🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Цена: 378 000 РУБ.	Тип объекта: Склад
Цена за м ² : 270 РУБ.	Площадь: 1400 м ²
Цена за кв. метр в год: 3 240 РУБ.	Дата обновления объявления: 25/06/2018
Комиссия: нет	Дата публикации объявления: 13/10/2016
Тип: Коммерческая недвижимость	Номер в каталоге: 172005606

Объявление закрыто Google

Пожаловаться на объявление

Почему это объявление?

Аналог 2. <https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/182782267/>

balashikha.cian.ru Сдам склад Московская область - база ЦИАН, объявление №182782267

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы риелтору ВХОД И РЕГИСТРАЦИЯ

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК


Бизнес-центры Торговые центры Складские комплексы

Недвижимость в Балашихе > Коммерческая > Аренда складов в Балашихе

19 июн, 10:30 117 просмотров, 0 за сегодня

Склад, 1 450 м²
Московская область, Балашиха, Железнодорожный микрорайон [На карте](#)

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [📄](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



2 фото

427 750 ₽/мес.
3 540 ₽ за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС, без комиссии

PRO ID 367150
+7 925 085-74-93
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА
ККМ МИРА
Малотрафик
Витрина
Витрина
ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
от 72 м²

Ритейл в торговой галерее «Парк Мира»
Продажа помещений с отдельным входом от 72 м². Панорамные витрины, собственный гостевой паркинг. м. Алексеевская.
Тел.: (495) 477-27-71

РЕКЛАМА
life КУТУЗОВСКИЙ

ЖК «LIFE-Кутузовский»
От 160 тыс. руб/м²! Площадь от 86 до ...

фотографии (2) Описание На карте Контактное лицо

1 450 м² 1 из 1 6 м Свободно

Аренда склада класса В, в 8 км от МКАД по Носовихинскому ш. Отдельно стоящее здание, площадь 1450 м². Потолок 6 м, антипылевое покрытие, высота пандуса 1,2 м. Отопление, водоснабжение, пожарная и охранная сигнализация, видеонаблюдение, круглосуточная охрана (ЧОП). Удобный подъезд, большая парковка.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 925 085-74-93
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	427 750 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	3 540 ₽ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 65 250 ₽	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

427 750 ₽/мес.
3 540 ₽ за м² в год

PRO ID 367150
+7 925 085-74-93
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА
ККМ МИРА
Малотрафик
Витрина
Витрина
ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
от 72 м²

Ритейл в торговой галерее «Парк Мира»
Продажа помещений с отдельным входом от 72 м². Панорамные витрины, собственный гостевой паркинг. м. Алексеевская.
Тел.: (495) 477-27-71

РЕКЛАМА
life КУТУЗОВСКИЙ

ЖК «LIFE-Кутузовский»
От 160 тыс. руб/м²! Площадь от 86 до 850 м². Отдельные входы, витринное остекление. Звоните!
Тел.: (499) 370-37-12



Отчет №О-1429 от 22 августа 2018 г. «Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе. вл.3».
Дата оценки: 10 августа 2018 г.

Я balashikha.cian.ru Сдам склад Московская область - база ЦИАН, объявление №182782267

Фотографии (2) **Описание** На карте Контактное лицо Склад, 1 450 м²

Высота потолков	6 м
Состояние	Типовой ремонт
Ворота	Докового типа
Материал пола	Наливной пол
Парковка	На территории

427 750 Р/мес.
3 540 Р за м² в год

PRO
ID 367150

Аналог 3. <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-zheleznodorozhnyy-201825099>

← Я www.domofond.ru Производство в аренду — город Железнодорожный : Domofond.ru

Domofond.ru Продажа Аренда Каталог новостроек Еще ▾ Дать объявление Войти ▾

Домофонд > Аренда коммерческой недвижимости > Московская область > Железнодорожный > Производство > Номер в каталоге: 201825099 < К результатам поиска Следующее >

Объявление закрыто Google

[Пожаловаться на объявление](#) [Почему это объявление?](#)

75 000 РУБ. Производство в аренду
Без комиссии ул Пригородная 93А, Железнодорожный, Московская область Железнодорожный

★ В избранное
🔄 Получать похожие объявления

Наталья
Размещает объявления: 5 лет 10 мес.
Открыть другие объекты в аренду: 1
Всего за 3 месяца: 0

8 903 578-68-27

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

[Написать владельцу объявления](#)

👤👤👤👤👤

Яндекс Директ

✓ Спасибо, объявление скрыто.



← Я www.domofond.ru Производство в аренду — город Железнодорожный : Domofond.ru

75 000 РУБ. **Производство в аренду**
Без комиссии ул Пригородная 93А, Железнодорожный, Московская область
Железнодорожный

Включить автопоиск
★ В избранное

Производство, 250 м² Яндекс.Директ

Производственное помещение, отапливаемое, площадь от 250 до 800 кв.м.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

✓ Спасибо, объявление скрыто.

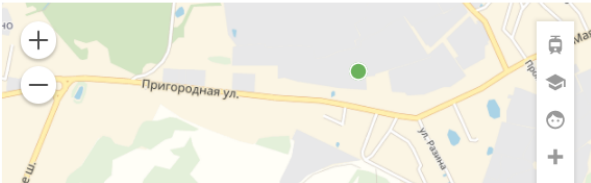
Информация о предложении

Цена: 75 000 РУБ.	Тип объекта: Производство
Цена за м ² : 300 РУБ.	Площадь: 250 м ²
Цена за кв. метр в год: 3 600 РУБ.	Дата обновления объявления: 14/06/2018
Комиссия: нет	Дата публикации объявления: 19/01/2018
Тип: Коммерческая недвижимость	Номер в каталоге: 201825099

Расположение

ул Пригородная 93А, Железнодорожный, Московская область

● Это предложение ● Похожие предложения



Аналог 4. https://zдание.info/аренда/аренда_складов/3445/object/217478

← Я здание.info ZDANIE.INFO - Аренда складов | Москва и МО | городской округ Балашиха, деревня Чёрное, Тюльпановая улица (лот 217478)

ПРОДАЖА АРЕНДА СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЯ БИЗНЕС ЦЕНТРЫ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ НОВОСТИ ОБЗОРЫ ЕЩЁ

Zdanie.info КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ № лота или ключевое слово

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ ОПЛАТА ФОР


ТОП-5

- Аренда офисов в новом БЦ Lego City Курзинское шоссе, от 86 кв.м
- Аренда офисов в новом БЦ «Высота»

здание.info > Аренда > Аренда складов > Все склады в аренду в Москве и Московской области > Аренда складов | Москва и М Балашиха, деревня Чёрное, Тюльпановая улица

АРЕНДА СКЛАДОВ | МОСКВА И МО | ГОРОДСКОЙ ОКРУГ БАЛАШИХА, ДЕРЕВНЯ ЧЁРНОЕ, ТЮЛЬПАНОВАЯ УЛИЦА 217478

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ > ЧЁРНОЕ, М НОВОКОСИНО > ул ТЮЛЬПАНОВАЯ



смотреть 1 из 3 увеличить КОТ



zdanie.info ZDANIE.INFO - Аренда складов | Москва и МО | городской округ Балашиха, деревня Чёрное, Тюльпановая улица (лот 217478)

№ лота или ключевое слово

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ ОПЛАТА ФОРМ

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М² В ГОД	ЦЕНА ВСЕГО В ГОД
1 396 м²	₽ 2 880	₽ 4 020 480

Номер ЛОТА: 167. Предлагаются в аренду утепленные неотапливаемые склады класса "В". Площади: 1396/1417, 3/1456, 7. Высота потолков 7-9 м, полы-антипыль с нагрузкой 5 тонн на кв. м. Разгрузочные доки оборудованы докшеллерами и доквеллерами, система пожарной сигнализации. Парковка для грузового и легкового автотранспорта. Охраняемая огороженная территория.

Объект на карте | Панорама | Показать объекты рядом

Как добраться? Пробки Слои 2-й

Купавна, Чёрное, Пестово, Федурново, Заря, Железнодорожный, Кучинский лесопарк, Дятловка

Продажа здания под редевелопмент

Аренда торгово-складских площадей

zdanie.info ZDANIE.INFO - Аренда складов | Москва и МО | городской округ Балашиха, деревня Чёрное, Тюльпановая улица (лот 217478)

№ лота или ключевое слово

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ ОПЛАТА ФОРМ

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Позвонить | Отправить запрос

Компания: ПСН-СЕРВИС

Статус: Агентство недвижимости

Захарова Зинаида

+79254324944

Сохранить объект

Распечатать (PDF)

Переслать по E-mail

Статистика страницы

Аналог 5. https://zdanie.info/аренда/аренда_складов/3445/object/30162

zdanie.info ZDANIE.INFO - Аренда складов | Москва и МО | Балашихинский район, Железнодорожный, Почтовая Ул., 10А (лот 30162)

ПРОДАЖА - АРЕНДА - СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЯ - БИЗНЕС ЦЕНТРЫ - ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ - НОВОСТИ - ОБЗОРЫ - ЕЩЁ - ВОЙТИ

№ лота или ключевое слово

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ ОПЛАТА ФОРМАТЫ И ЦЕНЫ КОНТАКТЫ

ТОП-5

Аренда складов | Москва и МО | БАЛАШИХИНСКИЙ РАЙОН, ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ, ПОЧТОВАЯ УЛ., 10А | лот № 30162

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ : КУЧИНО : М НОВОКОСИНО : УЛ ПОЧТОВАЯ : д 10А

Позвоните или отправьте запрос

Контакты по объекту

Отправить запрос

Сохранить

Распечатать (PDF)

Переслать по E-mail

Статистика страницы

КРЕДИТОВАНИЕ

КРЕДИТЫ на покупку и под залог коммерческой недвижимости

АККРЕДИТИВЫ при сделках с недвижимостью

СБЕРБАНК



zдание.info ZDANIE.INFO - Аренда складов | Москва и МО | Балашихинский район, Железнодорожный, Почтовая Ул., 10А (лот 30162)

Здание.info КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

№ лота или ключевое слово

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ ОПЛАТА ФОРМАТЫ И ЦЕНЫ КОНТАКТЫ

Продана здания под редевелопмент

Аренда торгово-складских площадей

Аренда офисов в новом БЦ Aero City Куринское шоссе, от 86 кв.м

ПЛОЩАДЬ ЦЕНА М² В ГОД ЦЕНА ВСЕГО В ГОД

702 м² € 3 600 € 2 527 200

БЕЗ КОМИССИИ! Сдаются помещения в производственно-складской базе в г. Железнодорожный Московской обл., ул. Почтовая, в 6 км от МКАД. База находится в 300 метрах от Носовицкого шоссе, отапл., сделан асфальтированный подъезд. Коммуникации: свет (120 кВт), вода и канализация-центральные. Высота потолков 10,5 метров. Полы наливные, высота полов 1,2 метра. Общая площадь склада 702 кв.м. Отдельно оплачиваются: свет, вода, охрана. УСН Без комиссии! Консультация и просмотр в любое время.

Объект на карте Панорама Показать объекты рядом

Как добраться? Пробки Слои

Железнодорожный Советская ул. Федурново

АККРЕДИТИВЫ при сделках с недвижимостью

СБЕРБАНК Всегда рядом

8 800 555 55 50 www.sberbank.ru

«Сбербанк России». Генеральная лицензия Банка России №1481 от 08.08.2012 г.

КАДАСТРОВАЯ КАРТА Публичная кадастровая карта

СПРАВОЧНИК on-line Справочная информация по объектам недвижимости

СВЕДЕНИЯ ИЗ ЕГРН Запрос на получение сведений из ЕГРН

ПРОВЕРКА ДОКУМЕНТА Проверить электронную выписку

zдание.info ZDANIE.INFO - Аренда складов | Москва и МО | Балашихинский район, Железнодорожный, Почтовая Ул., 10А (лот 30162)

Здание.info КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

№ лота или ключевое слово

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ ОПЛАТА ФОРМАТЫ И ЦЕНЫ КОНТАКТЫ

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Позвонить Отправить запрос Сохранить объект

Компания: EURODOMA.RU

Статус: Агентство недвижимости

+7(903)161-55-49;(495)504-36-90

Распечатать (PDF) Переслать по E-mail Статистика страницы

Если вы считаете данное объявление некорректным — сообщите администрации сайта:

Аналог 6. https://zдание.info/аренда/аренда_складов/3447/object/49211

zдание.info ZDANIE.INFO - Аренда склада, Люберецкий район МО, дер. Мотьяково (лот 49211)

ПРОДАЖА АРЕНДА СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЯ БИЗНЕС ЦЕНТРЫ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ НОВОСТИ ОБЗОРЫ ЕЩЕ ВОЙТИ

Здание.info КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

№ лота или ключевое слово

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ ОПЛАТА ФОРМАТЫ И ЦЕНЫ КОНТАКТЫ

ТОП-5

Аренда торгово-складских площадей

Продана здания в ЦАО Москвы Здание 4411,5 кв.м., участок 0,1 га

Продана здания под редевелопмент

Аренда склада, ЛЮБЕРЕЦКИЙ РАЙОН МО, ДЕР. МОТЯКОВО лот № 49211

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, МОТЯКОВО, М КОТЕЛЬНИКИ, Д 622

Позвоните или отправьте запрос

Контакты по объекту

Отправить запрос Сохранить Распечатать (PDF) Переслать по E-mail Статистика страницы

КРЕДИТОВАНИЕ

КРЕДИТЫ на покупку и под залог коммерческой недвижимости

АККРЕДИТИВЫ при сделках с недвижимостью

СБЕРБАНК Всегда рядом

8 800 555 55 50 www.sberbank.ru

«Сбербанк России». Генеральная лицензия Банка России №1481 от 08.08.2012 г.

ПЛОЩАДЬ ЦЕНА М² В ГОД ЦЕНА ВСЕГО В ГОД

1440 м² € 2 950 € 4 248 000



The screenshot shows the Zdanie.info website interface. The main content area displays a listing for a warehouse (склад класса В) in Lyubereckiy district, Moscow region. The listing includes a title, a brief description, and a list of features. The features are organized into two columns under the heading 'Дополнительные характеристики'. The first column lists general and location-related features, while the second column lists technical and security features. Below the features, there are 'Возможные варианты использования' (Possible uses) listed as warehouse, warm warehouse, and cold warehouse. The right sidebar contains 'ДАННЫЕ РОСРЕЕСТРА' (Rosreestr data) with links to cadastral maps, on-line queries, and document verification. The bottom section of the screenshot shows 'КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ' (Contact information) for the property, including a company name (НЕ УКАЗАНО), status (Представитель собственника), name (Андрей Николаевич), and phone number (+7 (901) 753-44-68).

18.6 Информация, использованная при определении срока службы (экономической жизни) объектов оценки (ОКС)

Рисунок 18-9 Классификация общественных зданий по капитальности и по срокам службы зданий

The screenshot shows the website gp33.ru with the title 'Нормативные и фактические сроки эксплуатации зданий | ООО "ГарантПроект"'. The main text describes the classification of buildings based on capital intensity and service life. It mentions that the first group (stone, masonry) has a 150-year service life, and the sixth group (prefabricated) has a 15-year service life. Below the text is a table with a border, listing building elements and their service lives:

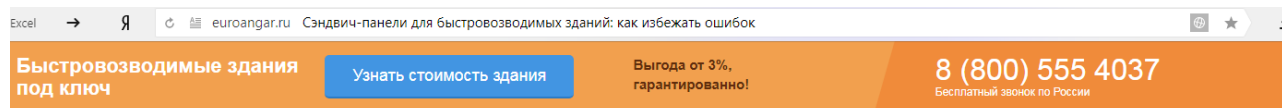
• фундаменты бетонные 100-125 лет
• стены кирпичные и крупнопанельные 125 лет
• перекрытия железобетонные 100-125 лет
• перекрытия деревянные 60 лет
• полы из керамической плитки 80 лет
• полы паркетные 50 лет

Источник информации: классификация «Нормативные и фактические сроки эксплуатации зданий», разработанная Компанией ООО «Гарант Проект», специализирующейся на проектировании зданий и сооружений (ссылка: <http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatatsii-zdanij/>).



Информация, использованная при определении нормативного срока службы (экономической жизни) объектов оценки (ОКС) производственно-складского назначения

Источник информации №1. <http://euroangar.ru/publications/articles/sp-buldings>



7 выгод быстровозводимых зданий с обшивкой СП

1. Высокая скорость строительства. Легкие металлические конструкции каркаса собираются по принципу конструктора. Сэндвич-панели поставляются на стройплощадку полностью готовыми к установке.
2. Экономия на фундаменте. Небольшой вес быстровозводимого здания позволяет избавиться от мощного фундамента, необходимого для железобетонных и кирпичных сооружений.
3. Отсутствие расходов на отделку фасада. Сэндвич-панели эстетически привлекательны, представлены в богатой цветовой палитре и не нуждаются в дополнительных отделочных работах. Нужно просто снять защитную пленку.
4. Низкие затраты на оплату труда рабочих и аренду строительной техники. Монтаж металлического каркаса осуществляется с помощью болтовых соединений – с работой легко справятся даже неквалифицированные рабочие. В большинстве случаев можно обойтись без дорогостоящего кранового оборудования большой грузоподъемности.
5. Уменьшение расходов на логистику. Быстровозводимое здание уменьшенной металлоемкости экономит бюджет, заложенный на транспортировку каркаса до стройплощадки.
6. Круглогодичный монтаж. Поскольку мокрые процессы отсутствуют, строительство не зависит от сезона и может осуществляться при любой температуре и влажности воздуха.
7. Гарантированный срок службы до 60 лет. Технология строительства из ЛМК еще очень молода. Вполне возможно, что недавно возведенные здания при условии соблюдения технологии монтажа и правил эксплуатации прослужат 100 лет и более.



Источник информации №2. <http://domalstk.ru/lstksip>

Ленточный фундамент	Усадка	отсутствует	отсутствует
Фундамент на монолитной плите	Сейсмостойчивость	устойчив к землетрясениям	Выдерживает землетрясения до 9 баллов и ураганные ветры.
Свайно-ростверковый фундамент	Шумоизоляция	высокая	высокая
Свайно-столбчатый фундамент	Стоимость	двухэтажные дома и дома большой площади — дешевле строить из СИП-панелей. Стоимость квадратного метра уменьшается с увеличением площади застройки.	дома площадью до 100 кв м и высотой в 1 этаж дешевле строить по ЛСТК технологии. Стоимость квадратного метра не меняется вне зависимости от площади

Дома на основе лёгких стальных тонкостенных конструкций или просто ЛСТК дома, набирают популярность в последнее время. Самым, пожалуй, весомым плюсом таких домов, является скорость с которой такой дом можно построить. Но не стоит забывать и о том, что **цена на каркасный дом гораздо ниже** чем на дом из кирпича, или из пенобетона. И дело здесь не в том, как многие думают, что материалы из которых строят ЛСТК дома хуже традиционных, кирпича, бетона или дерева. А как раз в том что **каркасные дома возводятся в короткие сроки**, а значит и **стоимость работы будет ниже**, по сравнению с другими видами домов.

Срок службы каркасного дома из ЛСТК — до 75 лет и более.

Материалы из которого он сделан, металл и обработанное дерево — долговечны, они служат до 100 лет. Слабым местом может стать утеплитель. Пенополистирол — прослужит не менее 30 лет, а вот использование жесткого минераловатного материала увеличит срок службы до 75 лет и более.

Подводя итог, стоит сказать, что преимуществ в пользу канадской технологии строительства из ЛСТК в разы больше, чем недостатков (по сути больше надуманных). Но выбор всегда за вами, мы же постарались лишь объективно и правдиво передать вам свои знания относительно данного

Источник информации №3. <http://astekhome.ru/lstk?yclid=7482004742571297813>

Мы предлагаем вам заказать и купить металлоконструкции из ЛСТК под ключ, которые соответствуют первому классу по ТУ 1121-001-20877805-2013. В качестве сырья для изготовления каркаса и стен на основе металлических конструкций выступает высокопрочная 350 сталь толщиной 0,7-3,0 мм, покрывая перекрытия слоем цинка в 275г/м². Такой подход к производству и многоступенчатый контроль качества начиная с проектирования ЛСТК стен в Москве на металлокомбинатах позволяют увеличить срок службы межэтажных перекрытий из тонкостенной стали с 70 до 100 лет!

Ассортимент ЛСТК профиля для изготовления и продажи стеновых панелей в линейке представлен следующими позициями:

- 1 П - образные
- 2 С - образные
- 3 ПШ (шляпный) - образные
- 4 Е - образные

Видео: Стены ровные, ЛСТК испытание. Александр КОЛЕСОВ, зав.лабораторией металлоконструкций, профессор ИИГАСУ.



Источник информации №4. <http://lstkclub.ru/nedostatki-lstk-plyusy-i-minusy-tekhnol/>

← Я lstkclub.ru Главные недостатки ЛСТК. Все минусы и плюсы технологии

Квадрат стальной
Круг стальной
Лист стальной
Оцинковка
Полоса стальная
Проволока
Труба стальная
Труба профильная
Труба оцинкованная
Уголок стальной

Обратная связь

Ваше имя (обязательно)

Ваш e-mail (обязательно)

Телефон

Сообщение

Отправить

Я заинтересован в ЛСТК/ЛМК потому что это


• Быстро возводится

Недостатки ЛСТК

Тонкие стены.

Первый недостаток можно охарактеризовать словами «тонкая стена». В нашей стране со времен СССР люди привыкли к качеству, характерно высокому качеству производимой продукции. Так, бытует неоднозначное мнение, которое заключается в том, что конструкции из ЛСТК не достаточно прочные и их можно легко сломать или повредить.

Это небоснованная информация, которая лишена подтверждений, поскольку при проектировании конструкции закладывается информация с расчётами возможных и критических эксплуатационных нагрузках с учетом климатических особенностей региона. Да, отдельные элементы (например, холодногнутый ЛСТК профиль) можно деформировать путём применения силы, но, в готовом виде конструкция ЛСТК представляет собой прочный и жёсткий каркас.



Классический С-образный профиль для ЛСТК

Низкий срок службы.

Второй недостаток – это срок службы. Это и преимущество, и недостаток, всем известно, как строят современные капитальные сооружения, с каким «качеством» приходится сталкиваться жильцам, поэтому недостаток определяющий недолговечность конструкции также относится ко всем зданиям из кирпича и бетона. Разве можно точно знать, простоит дом из кирпича, камня и бетона 70 или 120 лет? – С уверенностью на этот вопрос никто не ответит. Такая же ситуация происходит в каркасном быстровозводимом строительстве, где срок службы конструкции из ЛСТК при профессиональной сборке составляет 50-120 и более лет.

Источник информации №5. <http://remont-dom-stroitelstvo.ru/lstk/>

← Я remont-dom-stroitelstvo.ru Каркасное строительство. технология ЛСТК

RDS

Главная Строительство дома Ремонт дома Интерьер дома Сад и огород Видео

- Экологичность. При возведении под ключ дома из ЛСТК происходит минимальное воздействие на окружающий ландшафт (деревья, кустарники, другие здания). Возможность полной утилизации каркасного дома.
- Быстрота возведения. Срок возведения здания 2-3 месяца.
- Отсутствие усадки фундамента в период строительства и эксплуатации.
- Всесезонный монтаж.
- Отсутствие тяжёлой техники при строительстве.
- Сейсмостойчивость. Строительство домов по технологии ЛСТК приобрело широкую популярность в Японии и других странах с высокой сейсмической активностью.
- Низкая себестоимость 1 квадратного метра. Рыночная стоимость 1 квадратного метра готового дома из ЛСТК в России составляет от 19 тысяч рублей
- Очень высокие характеристики теплосбережения.
- Высокий срок службы. Срок службы дома из ЛСТК составляет от 70 до 100 и более лет (по оценкам авторитетных западных кредитных организаций)

Непосредственно к преимуществам ЛСТК можно отнести:

- Стабильность и точность геометрических размеров профилей
- Компактность при транспортировке.
- Заводское качество. Комплект для строительства здания из ЛСТК производится в заводских условиях и поставляется на площадку в виде готового «домокомплекта» с проектной документацией по сборке.

СБОРКА

Элементы каркаса уже полностью готовые к сборке, профиль порезан точно в размер, также пробиты отверстия «в потай» под заклепки или саморезы.

Каждая панель каркаса упакована в отдельную пачку, а каждая деталь панели подписана машинным способом согласно сборочному чертежу (на чертеже показано, даже расположение профиля — низ («спина») выделен черной линией), что исключает ошибку при сборке даже для неподготовленного человека.

Источник информации №6. <https://www.poetalon.ru/cat/profil-lstk/>

Использование профилей ЛСТК в изготовлении каркасов зданий и других металлоконструкций обусловлено их преимуществами:

- профили ЛСТК защищены от коррозии слоем цинка, поэтому срок их службы превышает 100 лет, они не требуют обслуживания и регулярной окраски, и это снижает затраты на эксплуатацию здания;
- несмотря на то, что цена ЛСТК профиля за тонну больше, чем обычных металлоконструкций, их расход, а соответственно и стоимость строительства получается значительно меньше;
- за счет снижения веса конструкций возможно отказаться от грузоподъемной техники для монтажа;
- строительство каркасов возможно в любой сезон в короткие сроки, не используются сварочные работы, все соединения выполнены на болтах;
- за счет использования термопрофилей возможно строительство энергоэффективных зданий;
- экологичность – металл не выделяет вредных веществ, не гниет и может быть утилизирован на 100%;
- сейсмостойчивость зданий из ЛСТК до 9 баллов;
- соответствие высоким требованиям пожарной безопасности.

Источник информации №7. <http://lstk-msk.ru/preimuschestva-tehnologii>

Преимущества технологии

ЛСТКстройГрупп является компанией, которая профессионально занимается продажами легких стальных тонкостенных конструкций и возведением различных зданий частного и коммерческого назначения из них. Мы являемся официальным партнером в России объединенной компании «Фрисомат Арсенал СТ», которая является крупнейшим производителем ЛСТК с мощной технологической базой и современными инновационными разработками.

ЛСТКстройГрупп использует при строительстве зданий уникальную каркасную технологию. Ее суть заключается в том, что каркас здания производится из стальных оцинкованных перфорированных и неперфорированных профилей. Если вы решили купить ЛСТК, это станет для вас залогом быстрого и успешного возведения самых различных объектов:

- легковозводимых зданий для частного и коммерческого использования;
- ангаров;
- домов;
- промышленных помещений;
- автомоек.

Технология каркасного строительства является результатом многолетней работы инженеров-конструкторов, архитекторов, производителей и подрядчиков. Ее можно использовать не только при создании новых объектов, но и при реконструкции зданий. С ее помощью очень легко возводить различные пристройки и надстройки, сооружать мансарды.

1. эффективное энергосбережение, низкая эксплуатационная стоимость
2. быстрый всесезонный монтаж, высокая производительность труда: здание возводится в течение 3 месяцев от заложения фундамента до сдачи под ключ в любое время года.
3. широкие архитектурные возможности и свобода внутренних планировок: возможно создание проектов любой сложности с любыми вариантами планировок по желанию заказчика, к тому же заказчик может выбрать любой существующий вид кровельного покрытия и фасадной отделки.
4. надежность и долговечность: дома, построенные по технологии ЛСТК, полностью удовлетворяют требованиям СНИП II-03-79*. Срок службы металлокаркаса минимум 100 лет.
5. малый удельный вес: монтаж производится без применения тяжелой подъемной техники, что позволяет строить в условиях тесной городской застройки и реконструировать здания без дополнительного укрепления существующего фундамента и несущих конструкций.
6. пожаростойкость: по результатам испытаний на огнестойкость и горючесть в соответствии с ГОСТами 30247.0-94 и 30247.1-94 зданиям, построенным по технологии ЛСТК, присвоена категория II общей пожарозащиты. Материалы, используемые в конструкциях, негорючи.
7. экологичность: материалы, используемые в конструкциях, являются экологически чистыми и подлежат 100% переработке.
8. уникальные возможности для малого строительного бизнеса: низкая себестоимость и быстрая окупаемость вложений.

Технология универсальна не только благодаря широким архитектурным возможностям и свободе планировок, но и благодаря тому, что подходит для реализации любой цели и задумки заказчика.

Технология каркасного строительства

Если вы решили обратиться в компанию ЛСТКстройГрупп, то мы рекомендуем вам заказать домокомплект из металлопрофиля, который поможет вам в короткие сроки построить типовое быстровозводимое здание. На нашем официальном сайте вы можете ознакомиться с фотографиями уже реализованных нами проектов. По отзывам наших клиентов, мы предоставляем оптимальное соотношение между ценой и качеством наших услуг.

При строительстве и реконструкции зданий из легких стальных тонкостенных конструкций по каркасной технологии затрагиваются следующие системы:

- стеновая;
- кровельная, мансардная;
- перекрытия.

Для создания несущих стен используются качественные металлопрофили и термопрофили толщиной от 0,8 до 2 мм, а также сухие и жидкие утеплители для



19. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ


МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Московская область

Дата выдачи: 15.04.2015

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 27.11.2014
№RU50315000-151/2014

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Атлас-Логистик",
ИНН: 7721786094, ОГРН: 1137746153930

Вид права: Собственность
Кадастровый(условный) номер: 50:15:0090302:365

Объект права: Здание, назначение: нежилое, площадь 864 кв.м., количество этажей: 1, адрес
(местонахождение) объекта: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, строен.2

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15"
апреля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/015-50/015/008/2015-3774/1

Государственный регистратор 
(подпись, М.П.)

Загорская Т. В.

50-50/015-50/015/008/2015-3774/1






МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Московская область

Дата выдачи: 14.04.2015

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 27.11.2014

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Атлас-Логистик",
ИНН: 7721786094, ОГРН: 1137746153930

Вид права: Собственность
Кадастровый(условный) номер: 50:15:0090302:357

Объект права: Здание, назначение: нежилое, площадь 993,7 кв.м., количество этажей: 1,
адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, пл.3,
строен.3

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14"
апреля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/015-50/015/005/2015-3175/1


Государственный регистратор
(подпись, м.п.)
50-50/015-50/015/005/2015-3175/1

Сокур М. Н.




МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Московская область

Дата выдачи: 14.04.2015

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 27.11.2014 №RU 50315000-153/2014

- Соглашение о реальном разделе земельного участка и прекращении долевой собственности от 25.07.2013
- Договор купли-продажи земельного участка в общую долевую собственность от 26.03.2013 №ДКП/К-59

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Атлас-Логистик", ИНН: 7721786094, ОГРН: 1137746153930

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:15:0090302:358

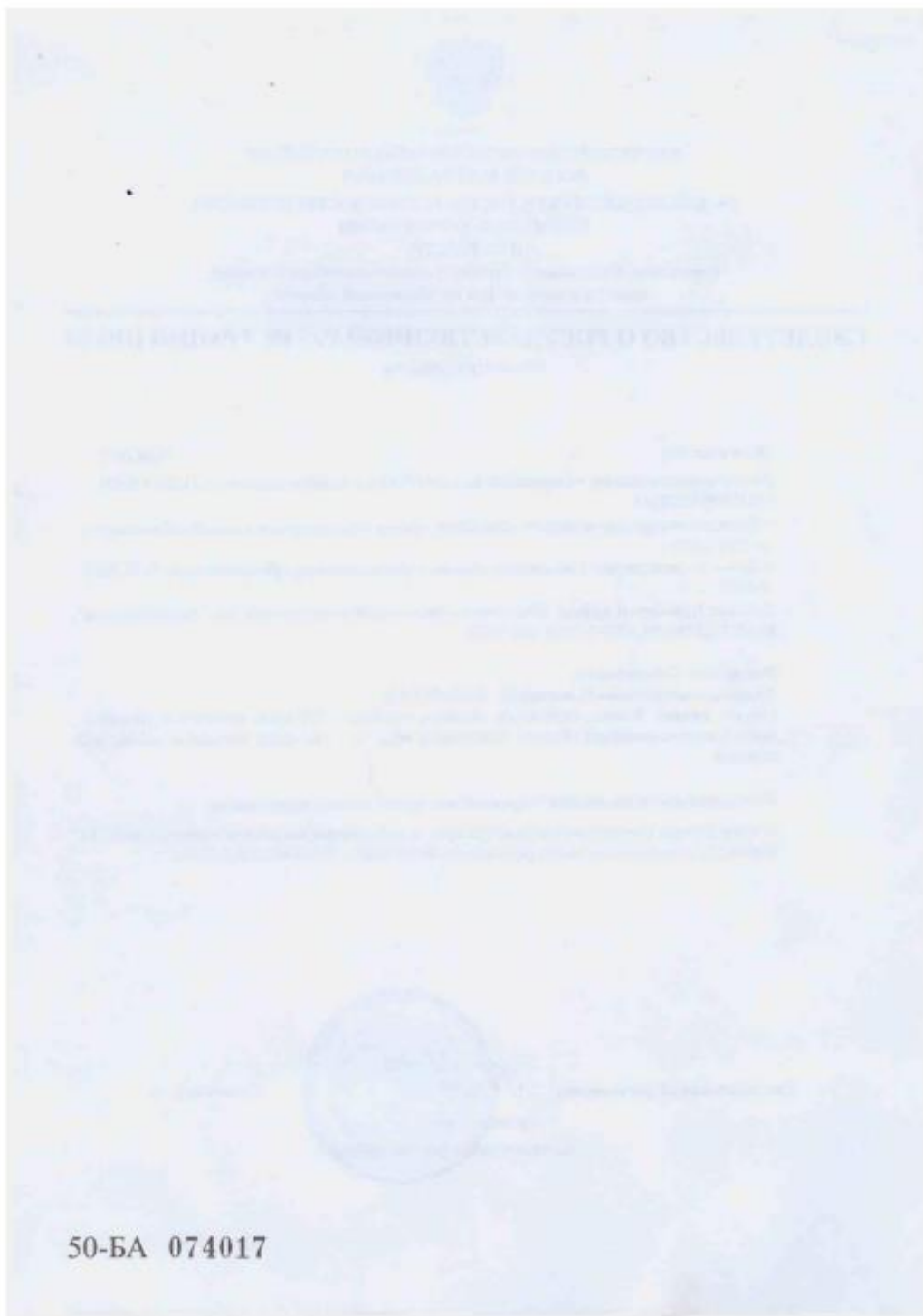
Объект права: Здание, назначение: нежилое, площадь 1 152 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, строен.4

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/015-50/015/005/2015-3269/1

Государственный регистратор  **Селищева Е. Ф.**
(подпись, м.п.)


50-50/015-50/015/005/2015-3269/1




МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Московская область

Дата выдачи: 07.10.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка в общую долевую собственность от 26.03.2013 №ДКП/К-59
• Соглашение о реальном разделе земельного участка и прекращения долевой собственности от 25.07.2013
• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 19.08.2015 №РУ50-37-1670-2015

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Атлас-Логистик", ИНН: 7721786094, ОГРН: 1137746153930

Вид права: Собственность
Кадастровый(условный) номер: 50:15:0090302:403
Объект права: Нежилое здание, назначение: нежилое, площадь 8 079,6 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, строен.5

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" октября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/015-50/015/010/2015-537/1

Государственный регистратор
(подпись, м.п.)
50-50/015-50/015/010/2015-537/1

Исдулова И. Г.






МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Московская область

Дата выдачи: 13.10.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка в общую долевую собственность от 26.03.2013 №ДКП/К-59
• Соглашение о реальном разделе земельного участка и прекращении долевой собственности от 25.07.2013
• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 19.08.2015 №РУ50-37-1670-2015

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Атлас-Логистик", ИНН: 7721786094, ОГРН: 1137746153930

Вид права: Собственность
Кадастровый(условный) номер: 50:15:0090302:404
Объект права: нежилое здание, назначение: нежилое, площадь 6 192 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, стр.6

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕГРП" от 13 октября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/015-50/015/010/2015-179/1

Государственный регистратор  Загорская Т. В.
(подпись, м.п.)
50-50/015-50/015/010/2015-179/1




МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Московская область

Дата выдачи: 10.12.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка в общую долевую собственность от 26.03.2013 №ДКП/К-59
• Соглашение о реальном разделе земельного участка и прекращении долевой собственности от 25.07.2013
• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 18.11.2015 №РУ50-37-2679-2015

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Атлас-Логистик", ИНН: 7721786094, ОГРН: 1137746153930

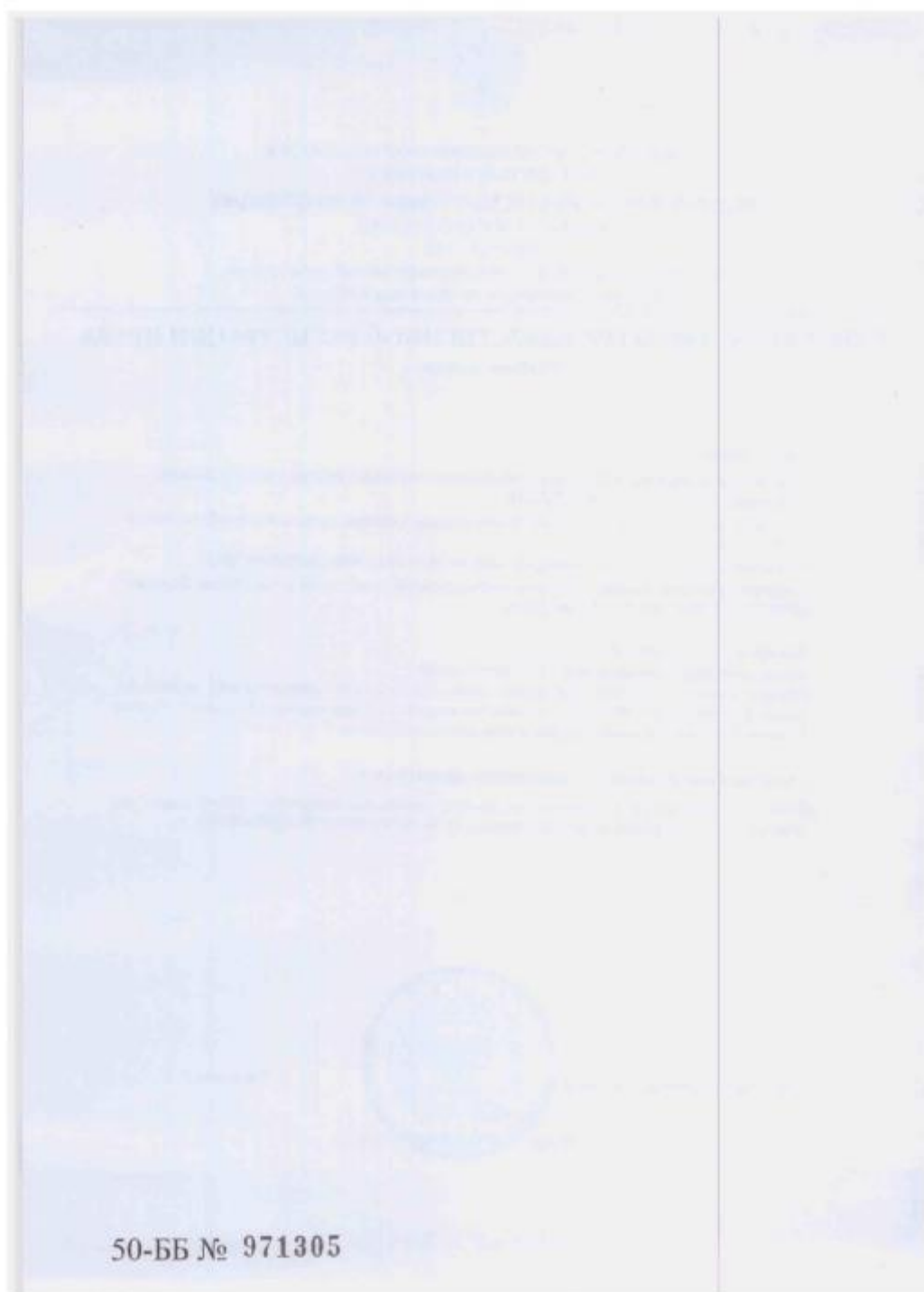
Вид права: Собственность
Кадастровый(условный) номер: 50:15:0090302:406
Объект права: Логистический центр: склад №4 (1,2 этап строительства), назначение: нежилое, площадь 21 588,2 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, строен.7

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" декабря 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/015-50/015/004/2015-4921/1

Государственный регистратор


Исполнюе, М.П.
50-50/015-50/015/004/2015-4921/1

Исцзуова И. Г.





ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимости

Административно-бытовой корпус

административный объект недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Б	
Иное описание местоположения	Московская область, г. Балашиха, вблизи д. Павино	

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	037:015-7403

Технический паспорт составлен по состоянию на 25 июня 2014 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Общество с ограниченной ответственностью "Атлас-Логистик"		Железнодорожный филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О.)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Генеральный директор Таганов Ю.А.		Директор Скворцова Т.В.	

М. П.

М. П.



2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Опись (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план М 1:2000	5
6	7. Планы этажей здания М 1:200	6,7
7	8. Экспликация к плану этажей здания	8
8	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9



3. Общие сведения о здании

Наименование Административно-бытовой корпус
Год завершения строительства 2014
Год ввода в эксплуатацию ---
Материал стен железобетонные колонны, кирпич, утеплитель
Количество надземных этажей 2 Количество подземных этажей _____
Строительный объем 7222 куб.м
Общая площадь здания по внутреннему обмеру 1 198,9 кв.м
Площадь застройки 686,8 кв.м
Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание _____

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.
Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

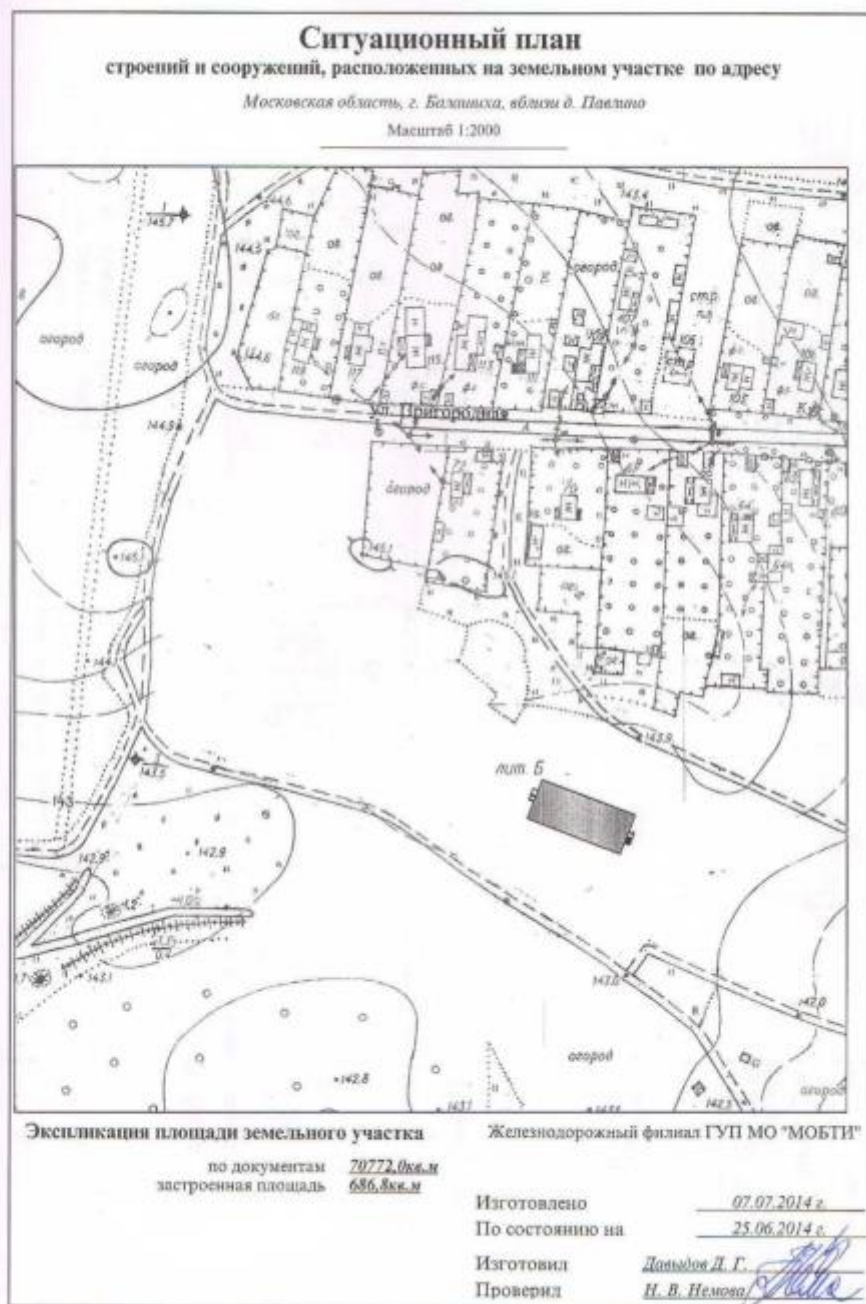
*Разрешение на строительство № RU 50315000-13 от 25 февраля 2014г.
Технический паспорт подготовлен для ввода объекта в эксплуатацию.*



4. Состав объекта

Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 25 июня 2014 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Б	Административно-бытовой корпус	2 014		

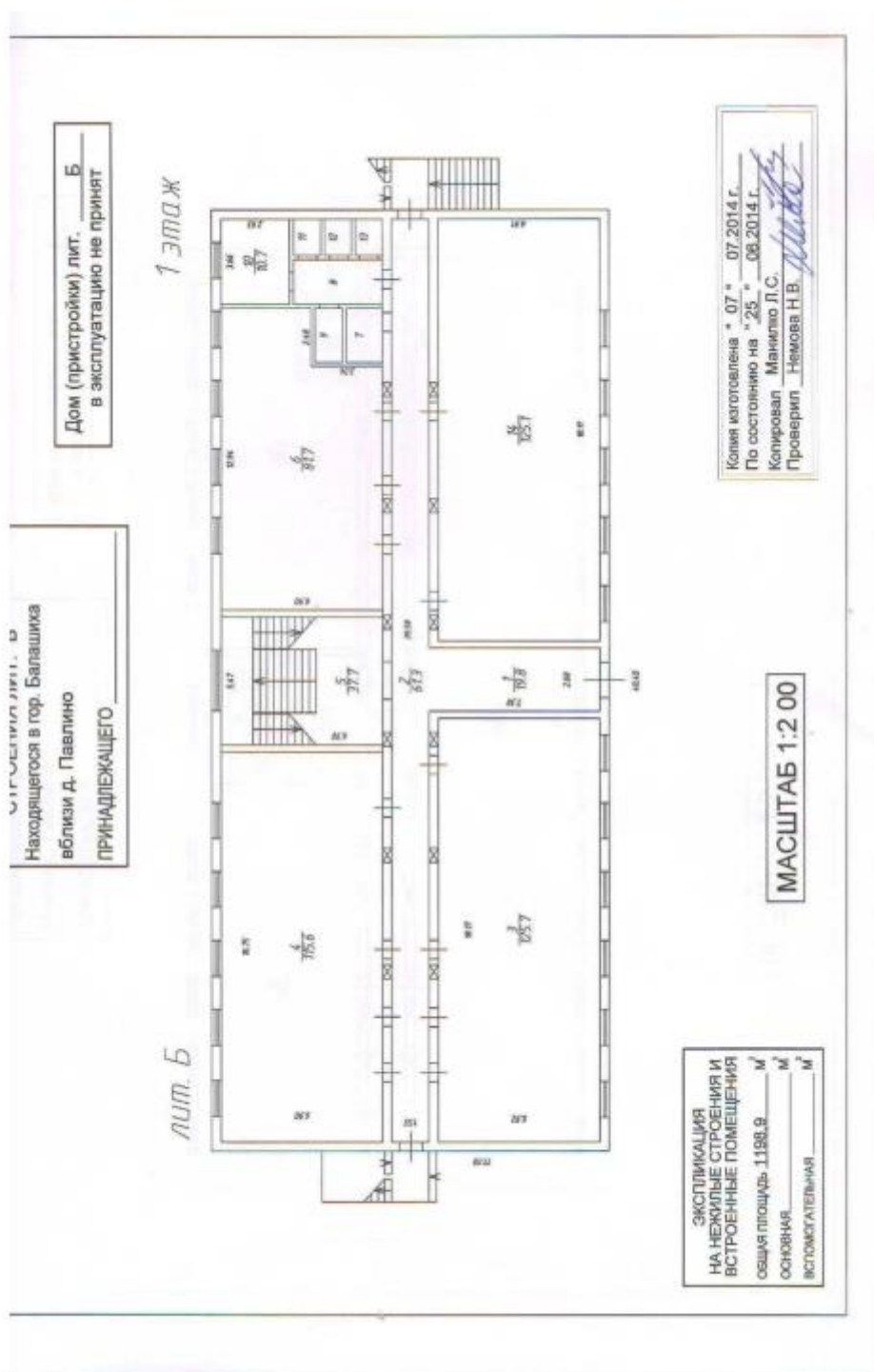


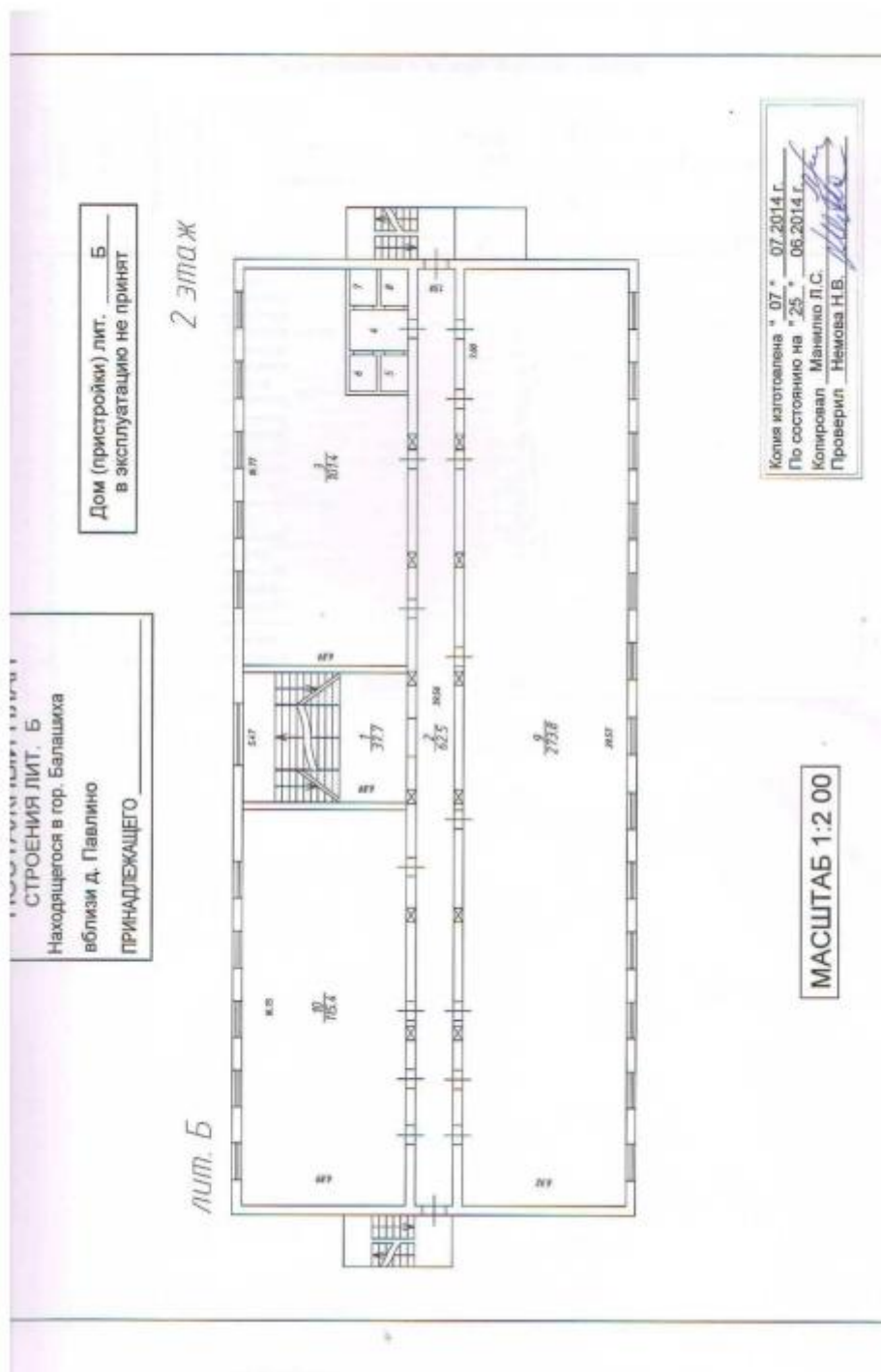


8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Б	1		1	холл	19,8	2,88	
Б			2	коридор	61,3		
Б			3	помещение	125,7		
Б			4	помещение	115,6		
Б			5	лестничная клетка	37,7		
Б			6	помещение	81,7		
Б			7	помещение	3,6		
Б			8	коридор	7,5		
Б			9	помещение	2,7		
Б			10	помещение	10,7		
Б			11	помещение	1,8		
Б			12	помещение	1,8		
Б			13	помещение	1,8		
Б			14	помещение	125,1		
Б	2		1	лестничная клетка	37,7	2,95	
Б			2	коридор	62,5		
Б			3	помещение	101,4		
Б			4	коридор	4,3		
Б			5	помещение	1,7		
Б			6	помещение	1,7		
Б			7	помещение	1,8		
Б			8	помещение	1,8		
Б			9	помещение	273,8		
Б			10	помещение	115,4		
Всего:					1198,9		








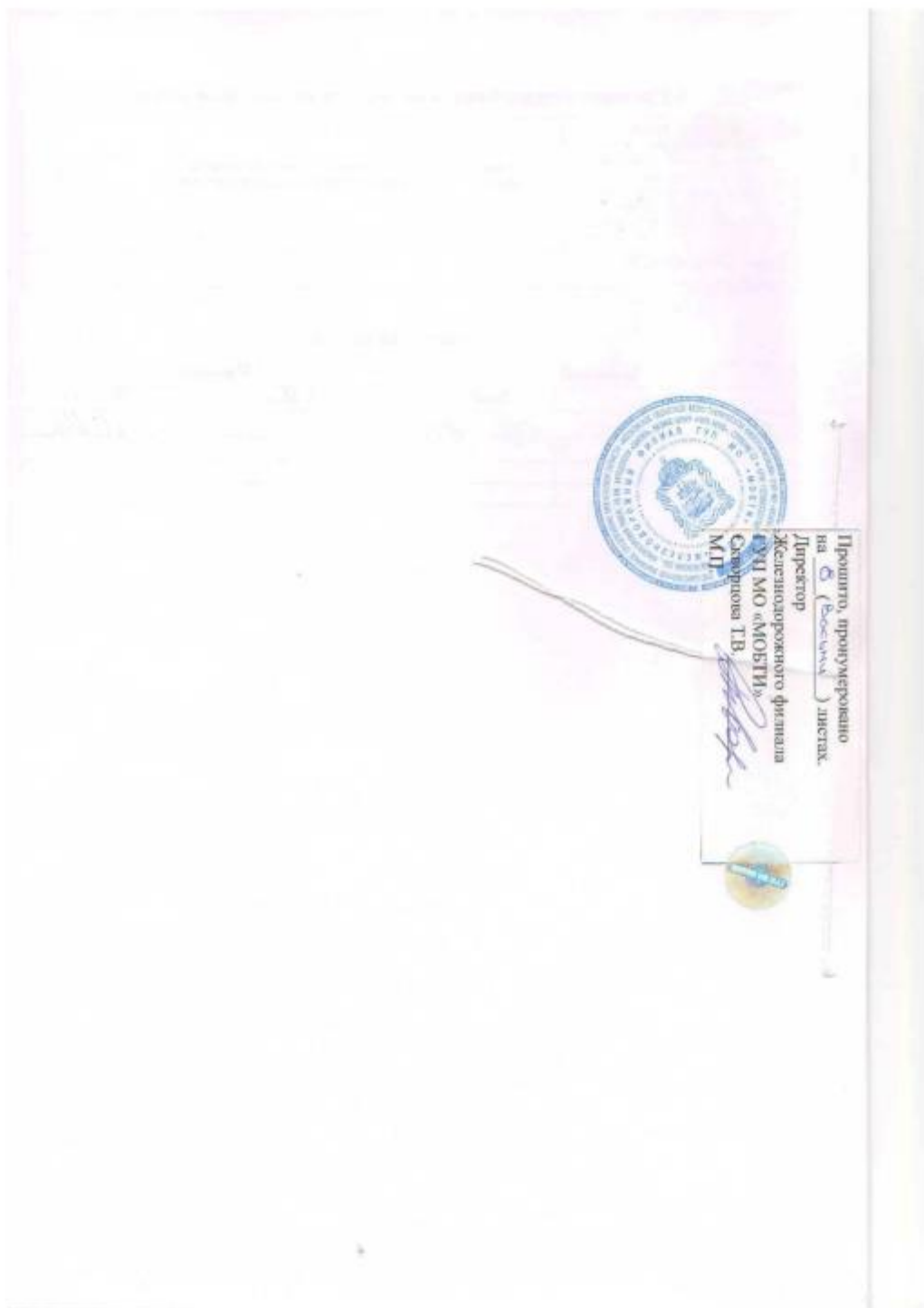
9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц: фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц: наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
Право собственности не зарегистрировано			

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Давыдов Д. Г., Маниско Л. С.		Н. В. Немова	






		Всего листов <u>16</u>
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ	Заполняется специалистом органа кадастрового учета	
	регистрационный № _____	
Титульный лист	_____	
	(подпись)	(инициалы, фамилия)
	№ _____	Г. _____
1. Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления (нужное отметить ✓): <input checked="" type="checkbox"/> о постановке на государственный кадастровый учет здания <input type="checkbox"/> о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым номером № _____ <input type="checkbox"/> о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым номером № _____ в связи с образованием части здания		
2. Сведения о заказчике кадастровых работ: Общество с ограниченной ответственностью «Атлас-Логистик» <small>(Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иного органа, являющегося структурным подразделением юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))</small>		
Подпись: Генеральный директор ООО «Атлас-Логистик» 	Таганов Ю.А.	Дата « ____ » _____ 2014 г.
<small>Место для отписки печати заказчика кадастровых работ</small>		
4. Сведения о кадастровом инженере: Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) <u>Водилина Елена Александровна</u> № квалификационного аттестата кадастрового инженера — <u>50-11-401</u> Контактный телефон <u>84955250500</u> Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером <u>143980, Московская обл., г.Железнодорожный, ул. Юбилейная, д.4,корп.5</u> <u>e-mail: ooo-mercury@mail.ru</u> Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица <u>ООО «Меркурий»</u> Подпись  Водилина Е.А. Дата « <u>19</u> » <u>11</u> 2014 г.		
<small>Место для отписки печати кадастрового инженера</small>		

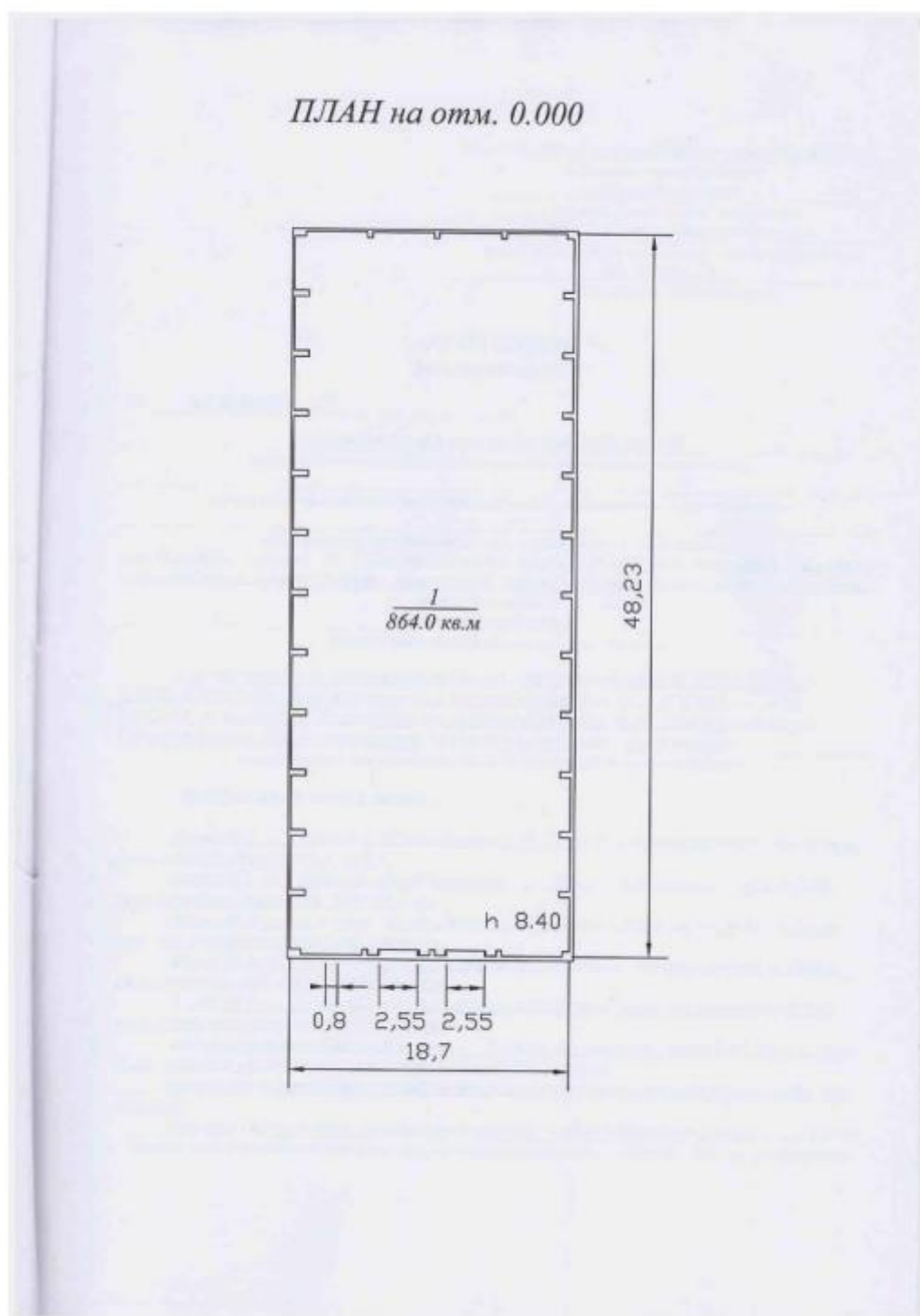


Лист № 6		
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ		
Характеристики здания		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер здания	-
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер здания (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено здание	50:15:0000000:131131
4	Адрес (описание местоположения) здания	-
	Субъект Российской Федерации	Московская область
	Муниципальное образование	г.Балашиха
	Населенный пункт (город, село и т.д.)	-
	Улица (проспект, пер. и др.)	-
	Номер дома	-
	Номер строения	-
	Иное описание местоположения	Московская область, г.Балашиха, вблизи дер. Павлино
5	Назначение здания	нежилое здание склад №1
6	Количество этажей здания	1
	в том числе подземных	-
7	Материал наружных стен здания	сэндвич-панели
8	Год ввода здания в эксплуатацию	-
	Год завершения строительства здания	2014
9	Общая площадь здания (Р), м ²	864.0



Лист № 7
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ
Заключение кадастрового инженера
<p>В ходе проведения кадастровых работ по формированию технического плана здания, расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха вблизи деревня Павлино были определены местоположение нежилого здания (1-этажный склад №1) и площадь. Площадь нежилого здания составила – 864.0 кв.м, площадь застройки 917.0кв.м.</p> <p>Конструкция: Здание одноэтажное, однопролетное (склады №1, №2, №3, если склад №4, то «многопролетное») сделано по системе «Spider-V» из гнутого стального холоднокатанного горячеоцинкованного проката (сталь С275 по ГОСТ 27778-88, для соединительных элементов и баз колонн- С255) с полимерным покрытием. Все элементы соответствуют СНиП II-23-81 Здание имеет каркас прямоугольной формы, вертикальные стены, двухскатную крышу с уклоном 20% и карнизом 300мм</p> <p>Стены (наружные): Стеновые трехслойные сэндвич-панели с металлической облицовкой и минераловатным сердечником толщиной 100мм, с защитным полимерным покрытием обшивки, предел огнестойкости EI 60. Состав: - облицовка: двухслойный стальной лист толщиной 0,55мм с полимерным покрытием производства «Polysters» - сердечник: однослойный утеплитель из негорючих минераловатных плит с основой на базальтовых породах (Финляндия)</p> <p>Стены (внутренние): Стальной холоднокатанный оцинкованный профлист С21-1000 толщиной 0,7мм</p> <p style="text-align: center;">Кадастровый инженер  Водилина Е.А.</p> <p style="text-align: center;"></p>



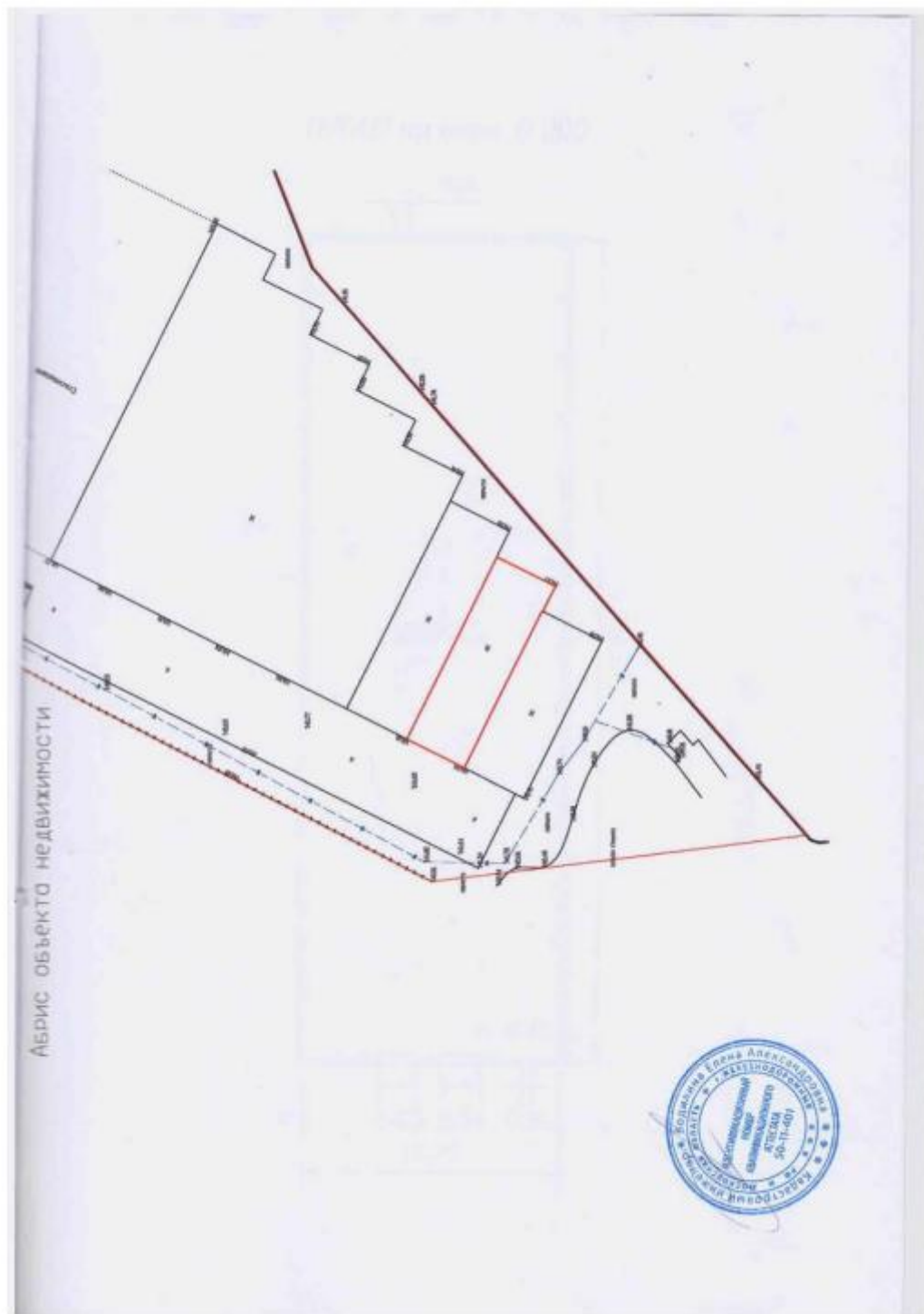


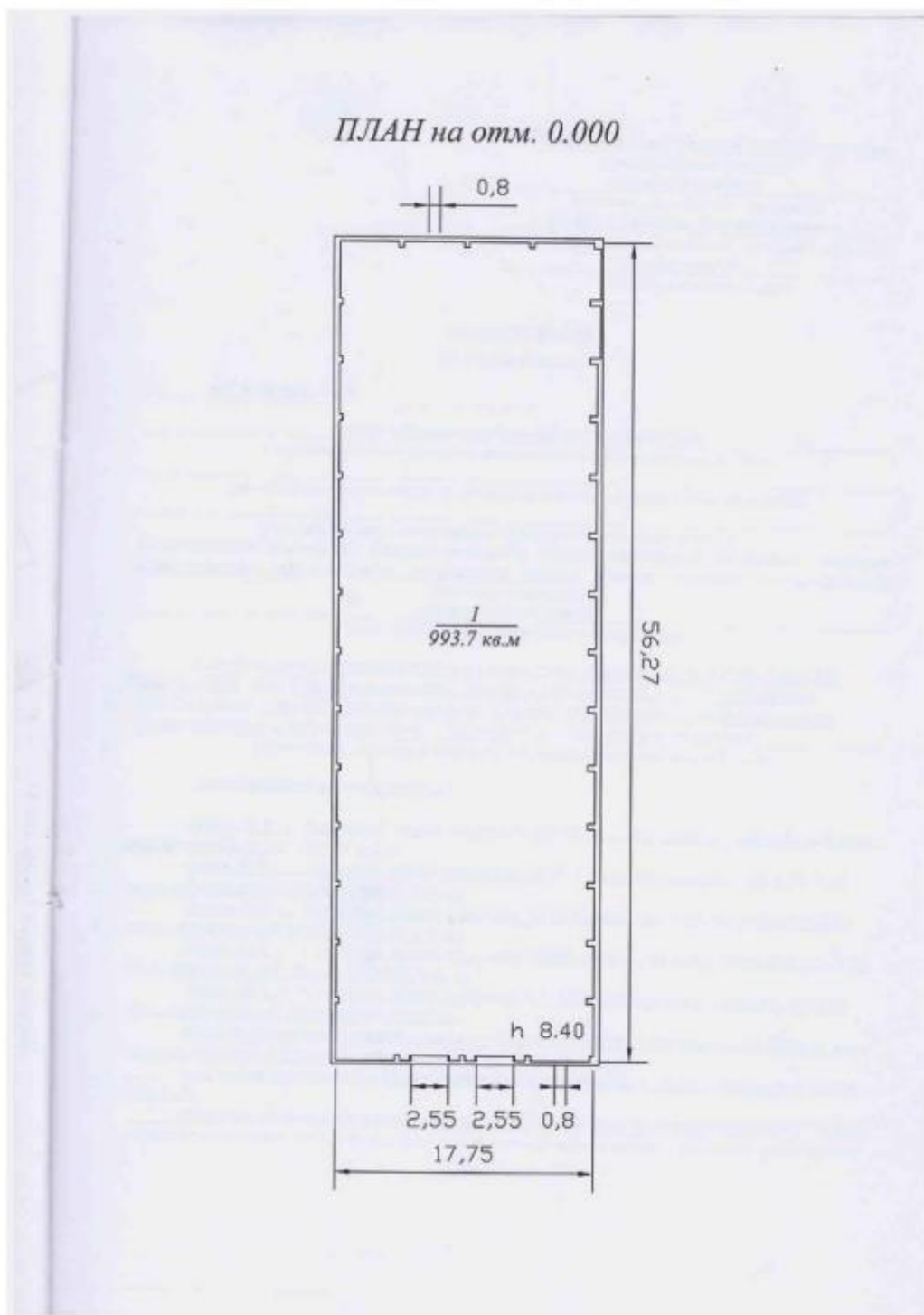
		Всего листов <u>16</u>
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ	Заполняется специалистом органа кадастрового учета	
Титульный лист	регистрационный № _____	
	(состав)	(инициалы, фамилия)
	№ _____	г. _____
<p><input checked="" type="checkbox"/> 1. Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления (нужно отметить ✓):</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> о постановке на государственный кадастровый учет здания</p> <p><input type="checkbox"/> о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым номером № _____</p> <p><input type="checkbox"/> о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым номером № _____ в связи с образованием части здания</p>		
<p>2. Сведения о заказчике кадастровых работ:</p> <p><i>Общество с ограниченной ответственностью «Атлас-Логистик»</i></p> <p><small>(Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, полное наименование юридического лица, орган государственной власти, орган местного самоуправления, исполнительный орган с указанием страны его регистрации (инкорпорации))</small></p>		
<p>Подпись: Генеральный директор ООО «Атлас-Логистик» _____ <i>Таганов Ю.А.</i></p>		<p>Дата « ____ » _____ 2014 г.</p>
<p>Место для отмены печати заказчика кадастровых работ</p> <p>4. Сведения о кадастровом инженере:</p> <p>Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) <i>Водилина Елена Александровна</i></p> <p>№ квалификационного аттестата кадастрового инженера — <i>50-11-401</i></p> <p>Контактный телефон <i>84955250500</i></p> <p>Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером <i>143980, Московская обл., г.Железнодорожный, ул. Юбилейная, д.4, корп.5</i> <i>e-mail: ooo-mercurius@yandex.ru</i></p> <p>Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица <i>ООО «Меркурий»</i></p> <p>Подпись _____ <i>Водилина Е.А.</i> Дата «<u>14</u>» <u>11</u> 2014 г.</p> <p>Место для отмены печати кадастрового инженера</p>		



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ		
Характеристики здания		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер здания	-
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер здания (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено здание	50:15:0000000:131131
4	Адрес (описание местоположения) здания	-
	Субъект Российской Федерации	Московская область
	Муниципальное образование	г.Балашиха
	Населенный пункт (город, село и т.д.)	-
	Улица (проспект, пер. и др.)	-
	Номер дома	-
	Номер корпуса	-
	Номер строения	-
	Иное описание местоположения	Московская область, г.Балашиха, вблизи дер. Павлино
5	Назначение здания	нежилое здание склад №2
6	Количество этажей здания	1
	в том числе подземных	-
7	Материал наружных стен здания	сэндвич-панели
8	Год ввода здания в эксплуатацию	-
	Год завершения строительства здания	2014
9	Общая площадь здания (P), м ²	993,7

Лист № 7
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ
Заключение кадастрового инженера
<p>В ходе проведения кадастровых работ по формированию технического плана здания, расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха вблизи деревня Павлино были определены местоположение нежилого здания (1-этажный склад №2) и площадь. Площадь нежилого здания составила – 993,7 кв.м, площадь застройки 1011,0 кв.м.</p> <p>Конструкция: Здание одноэтажное, однопролетное (склады №1, №2, №3, если склад №4, то «многопролетное») сделано по системе «Spider-V» из гнутого стального холоднокатанного горячеоцинкованного проката (сталь С275 по ГОСТ 27778-88, для соединительных элементов и баз колонн- С255) с полимерным покрытием. Все элементы соответствуют СНиП II-23-81 Здание имеет каркас прямоугольной формы, вертикальные стены, двухскатную крышу с уклоном 20% и карнизом 300мм</p> <p>Стены (наружные): Стеновые трехслойные сэндвич-панели с металлической облицовкой и минераловатным сердечником толщиной 100мм, с защитным полимерным покрытием обшивки, предел огнестойкости EI 60. Состав: - облицовка: двухслойный стальной лист толщиной 0,55мм с полимерным покрытием производства «Polyster» - сердечник: однослойный утеплитель из негорючих минераловатных плит с основой на базальтовых породах (Финляндия)</p> <p>Стены (внутренние): Стальной холоднокатаный оцинкованный профлист С21-1000 толщиной 0,7мм</p> <p style="text-align: center;">Кадастровый инженер  Водилина Е.А.</p> <div style="text-align: center;"></div>






3

	Всего листов <u>16</u>
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ	Заполняется специалистом органа кадастрового учета
Титульный лист	регистрационный № _____ _____ (подпись) (полностью, фамилия) _____ г.
<p>1. Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления (нужное отметить ✓):</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> о постановке на государственный кадастровый учет здания</p> <p><input type="checkbox"/> о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым номером № _____</p> <p><input type="checkbox"/> о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым номером № _____ в связи с образованием части здания</p>	
<p>2. Сведения о заказчике кадастровых работ:</p> <p><i>Общество с ограниченной ответственностью «Атлас-Логистик»</i></p> <p><small>(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества), фамилия, имя, отчество физического лица, органа государственной власти, органа государственной администрации, исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации)</small></p>	
<p>Подпись: Генеральный директор ООО «Атлас-Логистик» <i>Таганов Ю.А.</i></p>	<p>Дата « _____ » _____ 2014 г.</p>
<p>Место для отписки печати заказчика кадастровых работ</p>	
<p>4. Сведения о кадастровом инженере:</p>	
<p>Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) <u>Водилкина Елена Александровна</u></p> <p>№ квалификационного аттестата кадастрового инженера — <u>50-11-401</u></p> <p>Контактный телефон <u>84955250500</u></p> <p>Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером <u>143980, Московская обл., г.Железнодорожный, ул. Юбилейная, д.4, корп.5</u> <u>e-mail: ooo-merkure@mail.ru</u></p> <p>Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица <u>ООО «Меркурий»</u></p> <p>Подпись <u>Водилкина Е.А.</u> Дата <u>04 12</u> 2014 г.</p>	
<p>Место для отписки печати кадастрового инженера</p>	

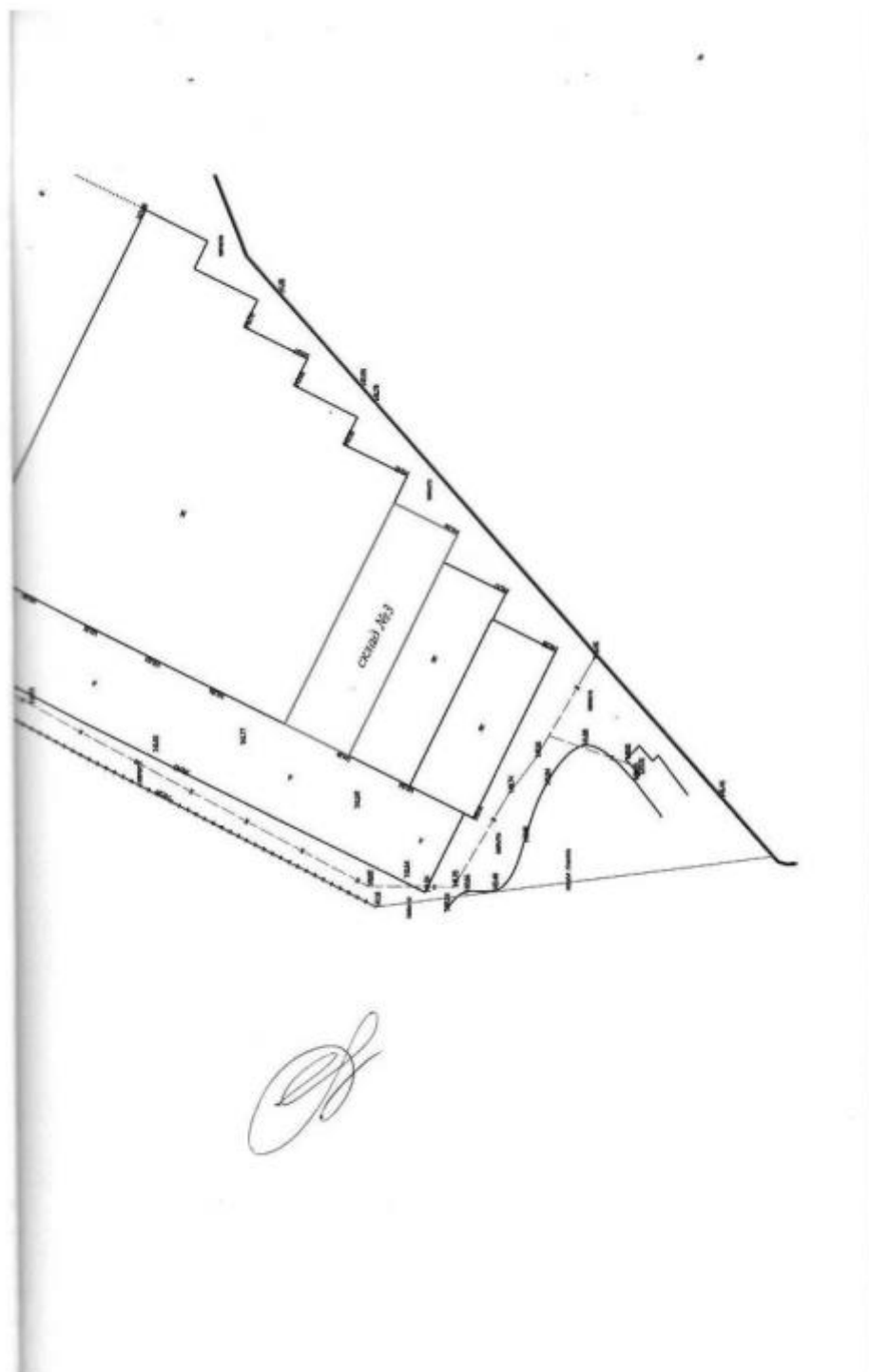


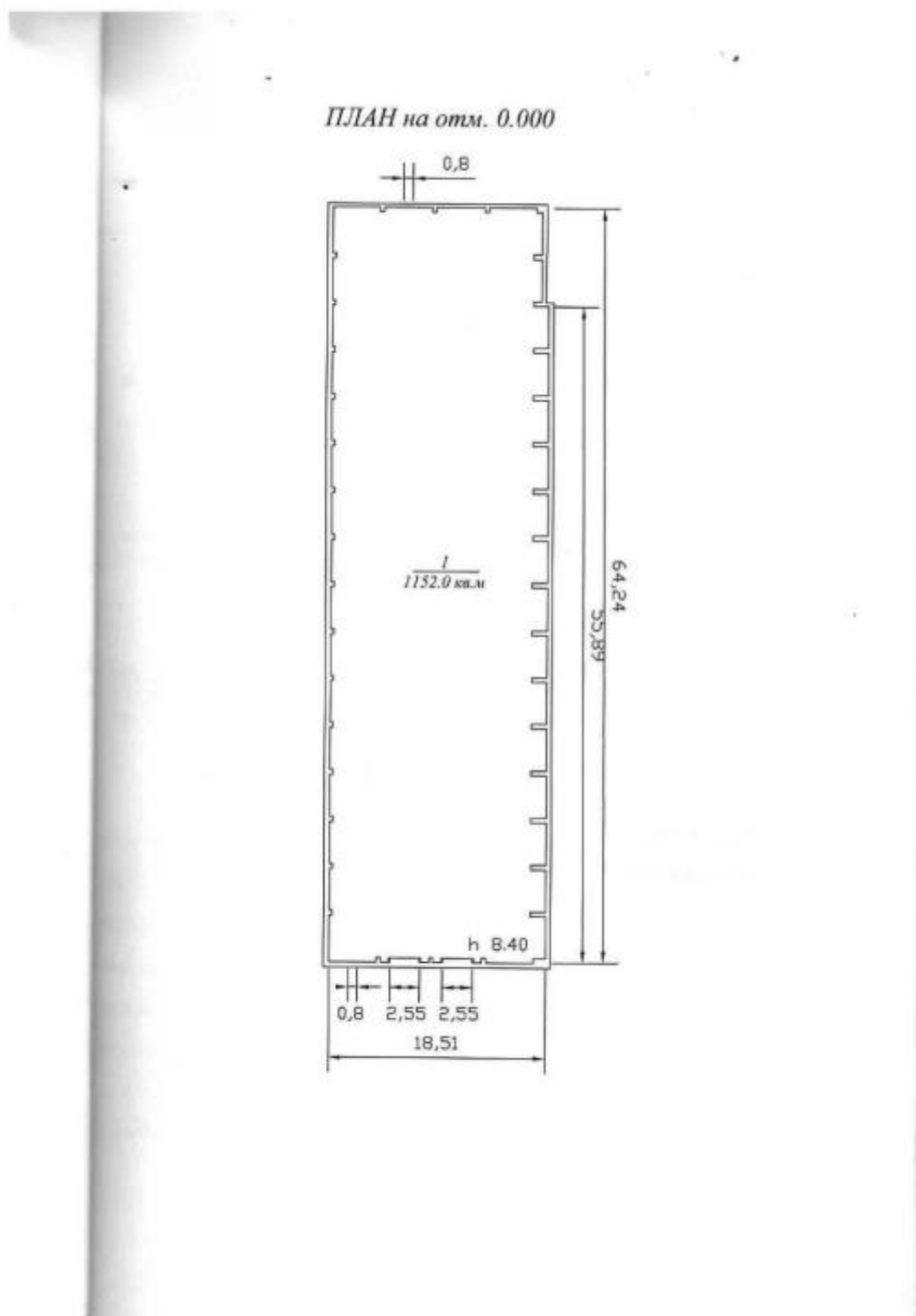
Лист № 6	
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ	
Характеристики здания	
1	2
Наименование характеристики	Значение характеристики
2	3
Кадастровый номер здания	-
Ранее присвоенный государственный учетный номер здания (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено здание	50:15:0000000:131131
Адрес (описание местоположения) здания	-
Субъект Российской Федерации	Московская область
Муниципальное образование	г.Балашиха
Населенный пункт (город, село и т.д.)	-
Улица (проспект, пер. и др.)	-
Номер дома	-
Номер корпуса	-
Номер строения	-
Иное описание местоположения	Московская область, г.Балашиха, вблизи дер. Павлино
Назначение здания	нежилое здание склад №3
Количество этажей здания	1
в том числе подземных	-
Материал наружных стен здания	сэндвич-панели
Год ввода здания в эксплуатацию	-
Год завершения строительства здания	2014
Общая площадь здания (P), м ²	1152.0



Лист № 7
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН здания
Заключение кадастрового инженера
<p>В ходе проведения кадастровых работ по формированию технического плана здания, расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха вблизи деревни Павлино были определены местоположение нежилого здания (1-этажный склад №3) и площадь. Площадь нежилого здания составила – 1152,0 кв.м, площадь застройки 1227,0 кв.м.</p> <p>Инструктив: Здание одноэтажное, однопролетное сделано по системе «Spider-V» из гнутого стального холоднокатанного горячеоцинкованного проката (сталь С275 по ГОСТ 27778-88, для длинных элементов и баз колонн- С255) с полимерным покрытием. Все элементы соответствуют СНиП II-23-81 Здание имеет каркас прямоугольной формы, вертикальные стены, двухскатную крышу с уклоном и карнизом 300мм</p> <p>Стены (наружные): Здание выполнено из сэндвич-панелей с металлической облицовкой и минераловатным утеплителем толщиной 100мм, с защитным полимерным покрытием облицовки, предел огнестойкости EI 60. Состав: Облицовка: двухслойный стальной лист толщиной 0,55мм с полимерным покрытием производства «Polyster» Утеплитель: однослойный утеплитель из негорючих минераловатных плит с основой на базальтовых породах (Финляндия)</p> <p>Крыша (внутренние): Крыша выполнена из оцинкованного профлиста С21-1000 толщиной 0,7мм</p> <p style="text-align: center;">Кадастровый инженер  Водилина Е.А.</p>







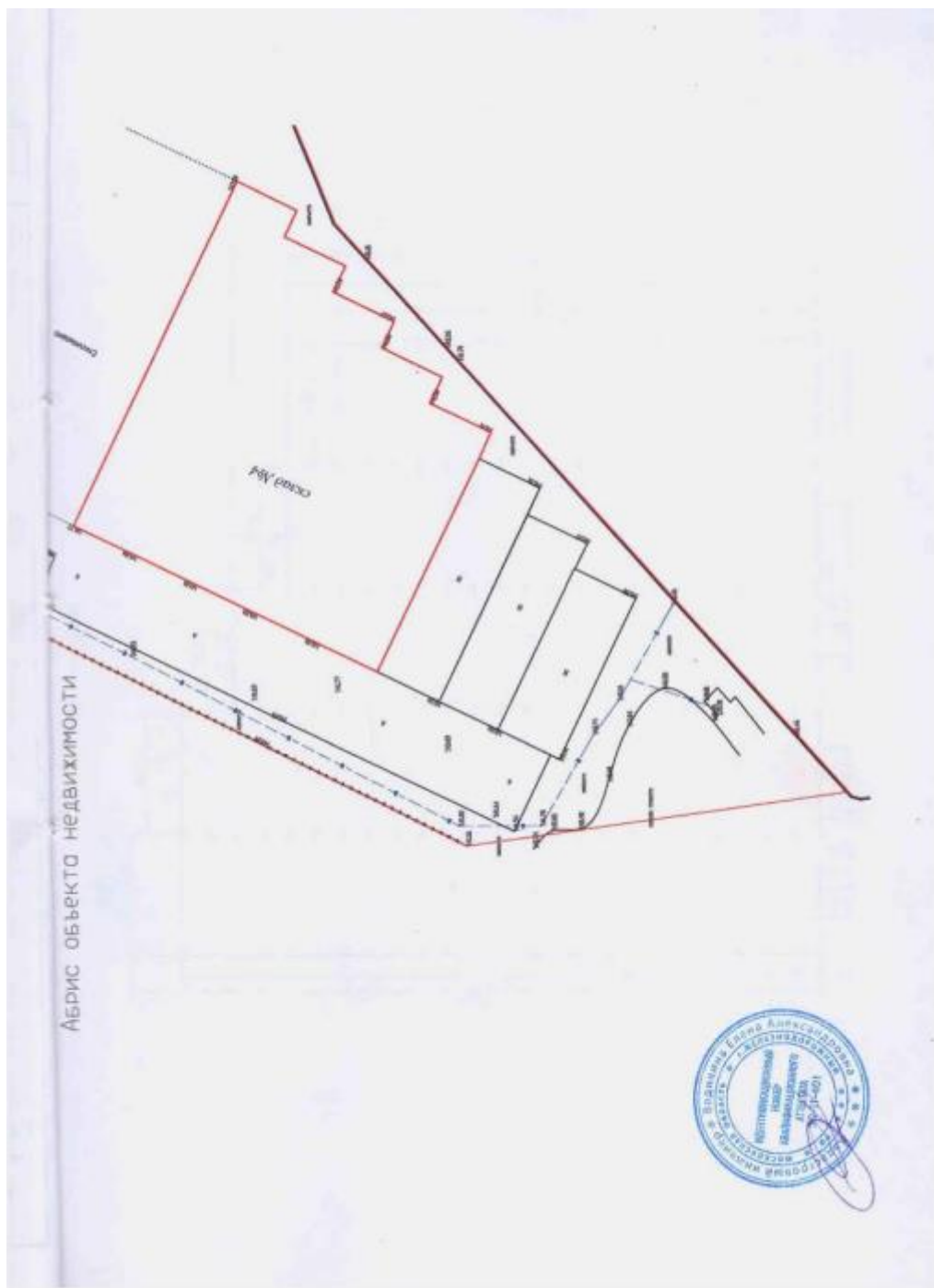
Всего листов <u>16</u>	
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ	Заполняется специалистом органа кадастрового учета
Титульный лист	регистрационный № _____ _____ (наименование) _____ (наименование, фамилия) № _____ № _____ Г. _____
<p>1. Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления (нужное отметить ✓):</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> о постановке на государственный кадастровый учет здания</p> <p><input type="checkbox"/> о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым номером № _____</p> <p><input type="checkbox"/> о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым номером № _____ в связи с образованием части здания</p>	
<p>2. Сведения о заказчике кадастровых работ:</p> <p><i>Общество с ограниченной ответственностью «Атлас-Логистик»</i></p> <small>(Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, полное наименование юридического лица, орган государственной власти, орган местного самоуправления, государственного учреждения, лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))</small>	
<p>Подпись: Генеральный директор ООО «Атлас-Логистик» <i>Таганов Ю.А.</i></p>	<p>Дата « _____ » _____ 2014 г.</p>
<small>Место для отписки по почте заказчик кадастровых работ</small>	
<p>4. Сведения о кадастровом инженере:</p>	
<p>Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) <i>Водилина Елена Александровна</i></p> <p>№ квалификационного аттестата кадастрового инженера — <i>50-11-401</i></p> <p>Контактный телефон <i>84955250500</i></p> <p>Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером <i>143980, Московская обл., с.Железнодорожный, ул. Юбилейная, д.4,корп.5</i> <i>e-mail: ooo-mercury@mail.ru</i></p> <p>Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица <i>ООО «Меркурий»</i></p> <p>Подпись _____ <i>Водилина Е.А.</i> Дата « <u>17</u> » <u>11</u> 2014 г.</p>	
<small>Место для отписки по почте кадастрового инженера</small>	



Лист № 6		
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ		
Характеристики здания		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер здания	-
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер здания (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено здание	50:15:0000000:131131
	Адрес (описание местоположения) здания	-
	Субъект Российской Федерации	Московская область
	Муниципальное образование	г.Балашиха
4	Населенный пункт (город, село и т.д.)	-
	Улица (проспект, пер. и др.)	-
	Номер дома	-
	Номер корпуса	-
	Номер строения	-
	Иное описание местоположения	Московская область, г.Балашиха, вблизи дер. Павшино
5	Назначение здания	нежилое здание склад №4
6	Количество этажей здания	1
	в том числе подземных	-
7	Материал наружных стен здания	сэндвич-панели
8	Год ввода здания в эксплуатацию	-
	Год завершения строительства здания	2014
9	Общая площадь здания (Р), м ²	8079.6



Лист № 7
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ
Заключение кадастрового инженера
<p>В ходе проведения кадастровых работ по формированию технического плана здания, расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха вблизи деревни Павшино были определены местоположение нежилого здания (1-этажный склад №4) и площадь. Площадь нежилого здания составила – 8079,6 кв.м, площадь застройки 8211,1 кв.м.</p> <p>Конструктив: Здание одноэтажное, многопролетное, сделано по системе «Spider-V» из гнутого стального холоднокатанного горячеоцинкованного проката (сталь С275 по ГОСТ 27778-88, для соединительных элементов и баз колонн- С255) с полимерным покрытием. Все элементы соответствуют СНиП II-23-81 Здание имеет каркас прямоугольной формы, вертикальные стены, двускатную крышу с уклоном 20% и карнизом 300мм</p> <p>Стены (наружные): Стеновые трехслойные сэндвич-панели с металлической облицовкой и минераловатным сердечником толщиной 100мм, с защитным полимерным покрытием облицовки, предел огнестойкости EI 60. Состав: - облицовка: двухслойный стальной лист толщиной 0,55мм с полимерным покрытием производства «Polyster» - сердечник: однослойный утеплитель из негорючих минераловатных плит с основой на базальтовых породах (Финляндия)</p> <p>Стены (внутренние): Стальной холоднокатанный оцинкованный профлист С21-1000 толщиной 0,7мм</p> <p style="text-align: center;">Кадастровый инженер _____ Водянина Е.А.</p> <div style="text-align: center;"></div>

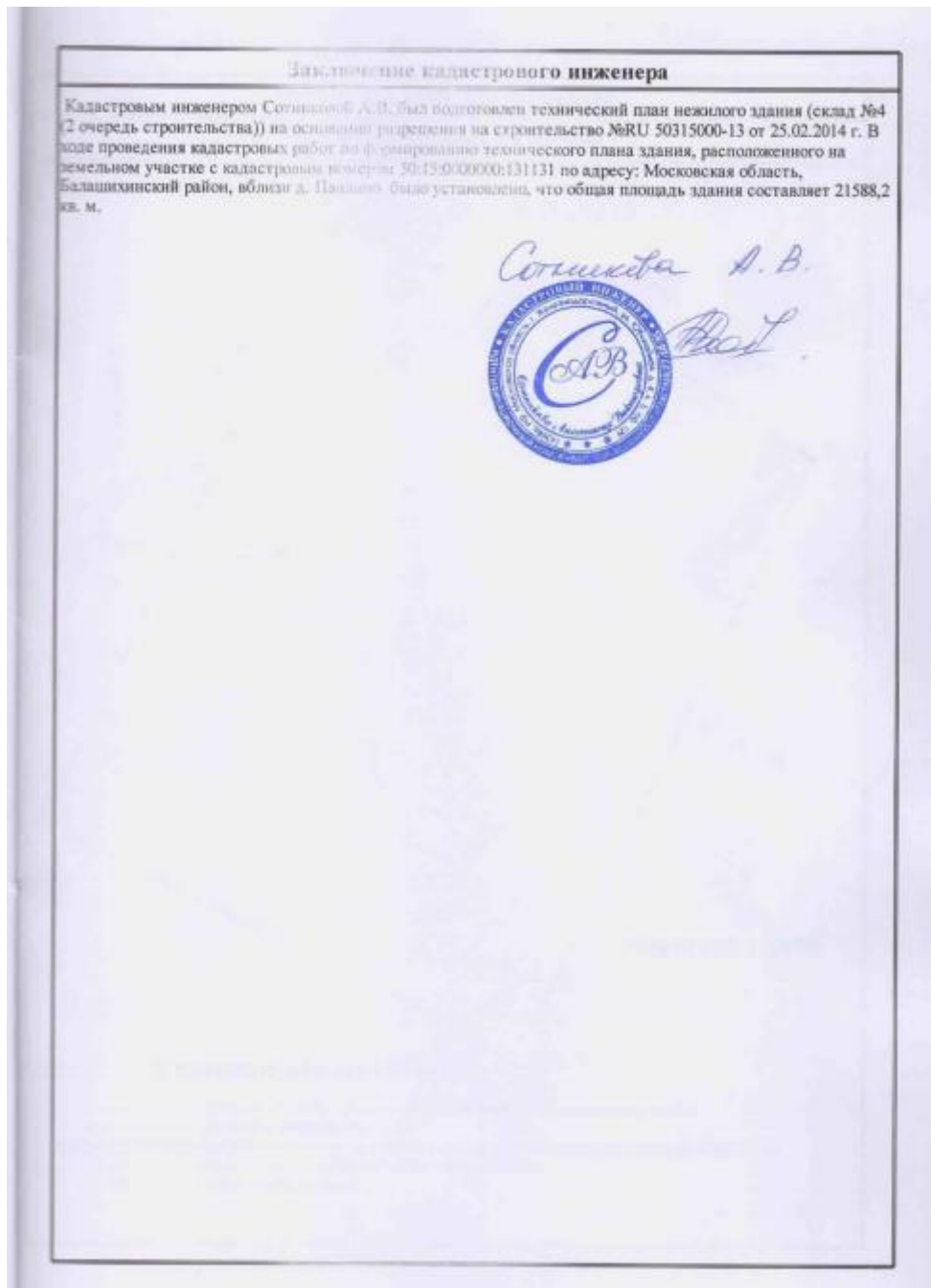


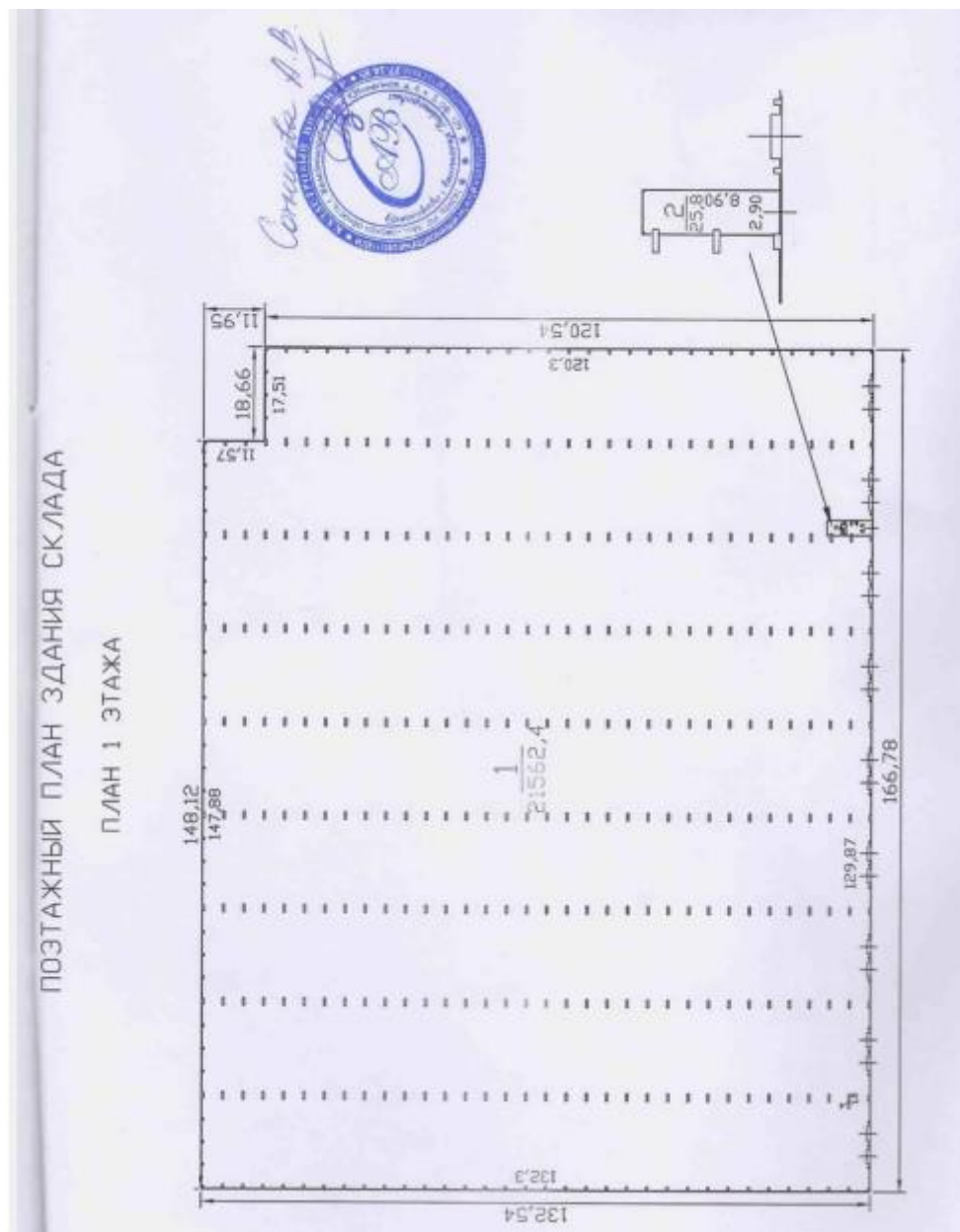
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ	
Общие сведения о кадастровых работах	
1. Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с созданием здания, расположенного по адресу: Московская область, Балашихинский р-н, вблизи д. Павдино	
2. Сведения о заказчике кадастровых работ:	
Общество с ограниченной ответственностью "Атлас-Логистик" 1137746153930 7721786094 <small>(фамилия, имя, отчество(при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета(при наличии), полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))</small>	
3. Сведения о кадастровом инженере:	
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Сотникова Анастасия Викторовна № квалификационного аттестата кадастрового инженера: 77-14-85	
Контактный телефон: 8 495 525 05 00	
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: г. Железнодорожный, ул. Юбилейная, д. 4, к. 5, оф. 129 anastasenciya@yandex.ru	
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: ООО "Меркурий"	
Дата подготовки технического плана «13» августа 2015 г.	



Характеристики здания		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер здания	-
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер здания (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено здание	50:15:0000000:131131
4	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположено здание	50:15:0090302
5	Адрес (описание местоположения) здания	обл Московская, Балашихинский р-н, вблизи д. Павлино
	Иное описание местоположения	Балашихинский р-н, вблизи д. Павлино,
6	Назначение здания	Нежилое здание
7	Наименование здания	склад №4 (2 очередь строительства)
8	Количество этажей здания	1
	в том числе подземных	-
9	Материал наружных стен здания	Из прочих материалов
10	Год ввода здания в эксплуатацию	-
	Год завершения строительства здания	2015
11	Площадь здания (S), м ²	21588.2








5

	Всего листов <u>16</u>
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ	Заполняется специалистом органа кадастрового учета
Титульный лист	регистрационный № _____ _____ (квиток) _____ (общий формат) а б в г.
<p>1. Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления (нужное отметить ✓):</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> о постановке на государственный кадастровый учет здания</p> <p><input type="checkbox"/> о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым номером № _____</p> <p><input type="checkbox"/> о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым номером № _____ в связи с образованием части здания</p>	
<p>2. Сведения о заказчике кадастровых работ:</p> <p><i>Общество с ограниченной ответственностью «Атлас-Логистикс»</i></p> <p><small>(Имя, имя отчество (при наличии отчества) физического лица, полное наименование юридического лица, орган государственной власти, орган местного самоуправления, государственное учреждение лица с указанием страны его регистрации (интерпретация))</small></p>	
<p>Подпись: Генеральный директор ООО «Атлас-Логистикс» _____ <i>Таганов Ю.А.</i></p>	<p>Дата « ____ » _____ 2014 г.</p>
<p>Место для печати печати заказчика кадастровых работ</p>	
<p>4. Сведения о кадастровом инженере:</p>	
<p>Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) <u>Водилина Елена Александровна</u></p> <p>№ квалификационного аттестата кадастрового инженера — <u>50-11-401</u></p> <p>Контактный телефон <u>84935250500</u></p> <p>Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером <u>143980, Московская обл., г.Железнодорожный, ул. Юбилейная, д.4, корп.3</u> <u>e-mail: ooo-mercury@mail.ru</u></p> <p>Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица <u>ООО «Меркурий»</u></p>	
<p>Подпись _____ <i>Водилина Е.А.</i></p>	<p>Дата <u>04</u> <u>12</u> 2014 г.</p>
<p>Место для печати печати кадастрового инженера</p>	

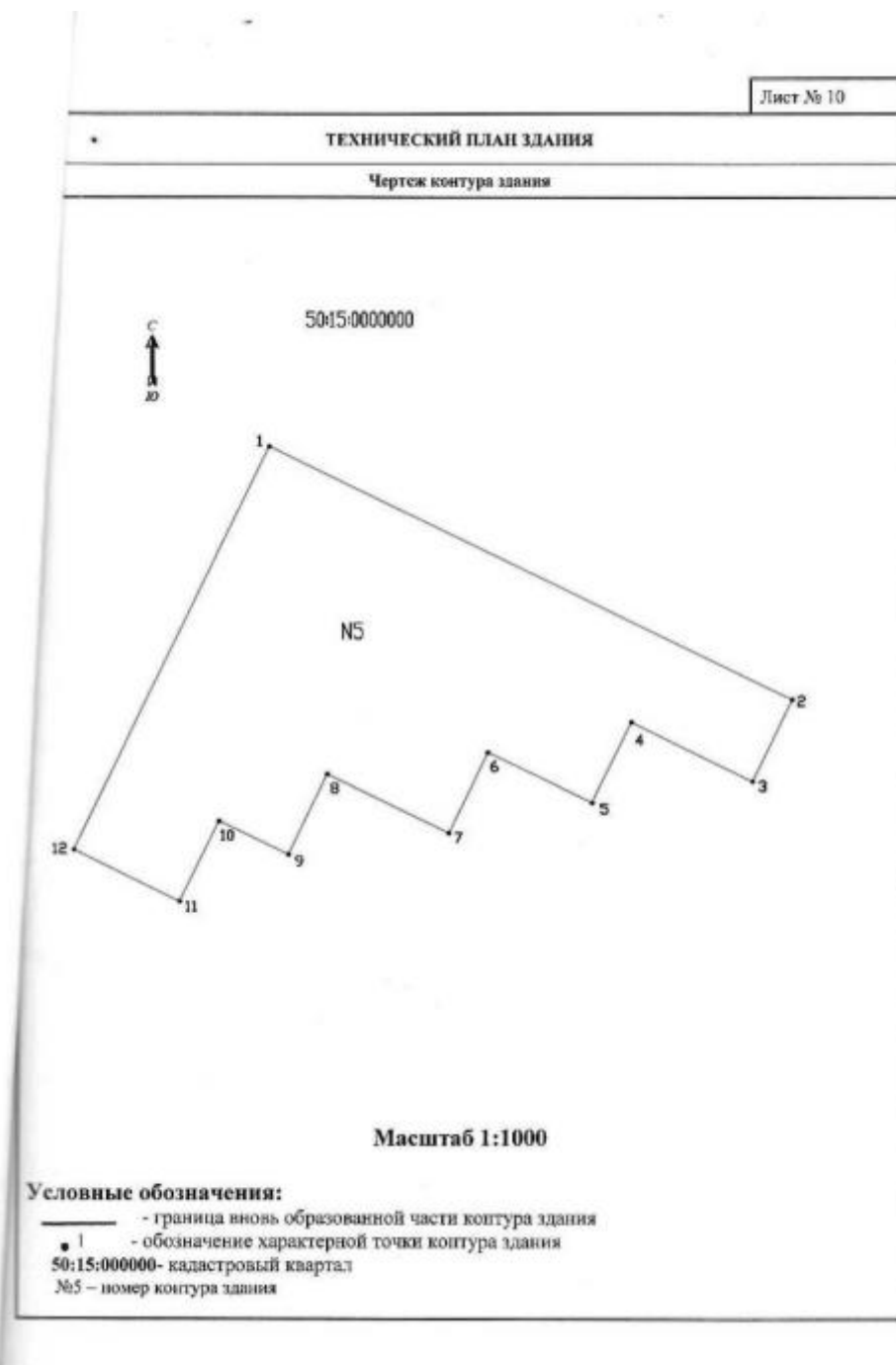


Лист № 6		
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ		
Характеристики здания		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер здания	-
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер здания (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено здание	50:15:0000000:131131
4	Адрес (описание местоположения) здания	-
	Субъект Российской Федерации	Московская область
	Муниципальное образование	г.Балашиха
	Населенный пункт (город, село и т.д.)	-
	Улица (проспект, пер. и др.)	-
	Номер дома	-
	Номер корпуса	-
	Номер строения	-
5	Иное описание местоположения	Московская область, г.Балашиха, вблизи дер. Павлино
5	Назначение здания	нежилое здание склад №5
6	Количество этажей здания	1
	в том числе подземных	-
7	Материал наружных стен здания	сэндвич-панели
8	Год ввода здания в эксплуатацию	-
	Год завершения строительства здания	2014
9	Общая площадь здания (P), м ²	6192.0



Лист № 7
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ
Заключение кадастрового инженера
<p>В ходе проведения кадастровых работ по формированию технического плана здания, расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха вблизи деревня Паулино были определены местоположение нежилого здания (1-этажный склад №5) и площадь. Площадь нежилого здания составила – 6192.0 кв.м, площадь застройки 6210.00 кв.м.</p> <p>Конструктив: Здание одноэтажное, многопролетное, сделано по системе «Spider-V» из гнутого стального холоднокатанного горячеоцинкованного проката (сталь С275 по ГОСТ 27778-88, для соединительных элементов и баз колонн- С255) с полимерным покрытием. Все элементы соответствуют СНИП II-23-81 Здание имеет каркас прямоугольной формы, вертикальные стены, двускатную крышу с уклоном 20% и карнизом 300мм</p> <p>Стены (наружные): Стеновые трехслойные сэндвич-панели с металлической облицовкой и минераловатным сердечником толщиной 100мм, с защитным полимерным покрытием обшивки, предел огнестойкости EI 60. Состав: - облицовка: двухслойный стальной лист толщиной 0,55мм с полимерным покрытием производства «Polyster» - сердечник: однослойный утеплитель из негорючих минераловатных плит с основой на базальтовых породах (Финляндия)</p> <p>Стены (внутренние): Стальной холоднокатанный оцинкованный профлист С21-1000 толщиной 0,7мм</p> <p style="text-align: center;">Кадастровый инженер  Водилина Е.А.</p>





**КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
ООО «Атлас-Логистик»
Метлицкий Игорь Иосифович**

Местонахождение должника: 115516, город Москва, улица Промышленная, дом 11, строение 3, офис 419Б
Адрес для почтовых отправлений конкурсному управляющему: 129343, г. Москва, до востребования, Метлицкому И.И.

Исх.№ 01/АТ от 15 июля 2018г.

В ЗАО «Аудиторская компания «Холд-Инвест-Аудит»

СПРАВКА

Настоящим сообщая, что структура и состав асфальтобетонной площадки площадью 6090 кв.м, расположенной по адресу Московская область, г.Балашиха, Косинское шоссе, вл.3, следующая:

- покрытие – двухслойное асфальтовое (толщина 12см), с поверхностной обработкой,
- песчаный подстилающий слой - песок (толщина до 30см),
- щебеночный подстилающий слой - (толщина 30см) с послойной утрамбовкой и расклинцовкой щебнем мелкой фракции.

Конкурсный управляющий
ООО «Атлас-Логистик»

Метлицкий И.И.

