



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «ФандОценка»

_____/Н.П. Ивашкова/

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 073/18

рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного
по адресу: Московская область, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4

Дата определения стоимости объекта оценки
(дата проведения оценки, дата оценки):

30.07.2018 г.

Дата составления отчета:

14.08.2018 г.

Заказчик:

ООО «ТрастЮнион Эссет
Менеджмент»

Исполнитель:

ООО «ФандОценка»

Москва – 2018

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	5
2.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	7
2.1.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
2.2.	ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	7
2.3.	СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ	7
2.4.	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
2.5.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	7
2.6.	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ	9
3.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	10
3.1.	ДОПУЩЕНИЯ	10
3.2.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	10
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
4.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	11
4.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	11
4.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	11
5.	ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	12
6.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	12
6.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
6.2.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	12
6.3.	ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	12
6.4.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	12
6.5.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
6.6.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	13
7.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
7.1.	ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
7.2.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
7.3.	ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
7.4.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
7.5.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	22
8.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	25
8.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	25
8.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	30
8.3.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	31
8.4.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	47
8.5.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ	50
9.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	52
9.1.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	53
9.1.1.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	53
9.1.2.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	53
9.1.3.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	54
9.1.4.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	55
9.2.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	55
9.3.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	67
10.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	83
10.1.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ	83
10.2.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	83

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	85
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	85
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	85
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	86
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	91
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ.....	110
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	125

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Недвижимое имущество в составе: 1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промзоны, адрес объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4, кадастровый (или условный номер): 50:16:0301652:1652, общая площадь: 20 369 кв.м.; 2. Здание административно-бытового корпуса, назначение: нежилое, инв. № 158:052-11803, лит. Р, адрес объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4, кадастровый (или условный номер): 50-50-16/009/2009-091, общая площадь: 749 кв.м.; 3. Здание профилактория на 100 а/машин, назначение: нежилое, 1 - этажный, инв. № 158:052-11803. лит. К, к, К1, адрес объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4, кадастровый (или условный номер): 50-50-16/009/2009-093, общая площадь: 908,20 кв.м.; 4. Здание мастерских, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 158:052-11803, лит. 3, 31, адрес объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4, кадастровый (или условный номер): 50-50-16/009/2009-092, общая площадь: 1 059,30 кв.м.; 5. Здание мойки, назначение: нежилое, 1 - этажный, инв. № 158:052-11803, лит. Б, адрес объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4, кадастровый (или условный номер): 50-50-16/009/2009-090, общая площадь: 361,40 кв.м.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промзоны, адрес объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4, кадастровый (или условный номер): 50:16:0301652:1652, общая площадь: 20 369 кв.м.; 2. Здание административно-бытового корпуса, назначение: нежилое, инв. № 158:052-11803, лит. Р, адрес объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4, кадастровый (или условный номер): 50-50-16/009/2009-091, общая площадь: 749 кв.м.; 3. Здание профилактория на 100 а/машин, назначение: нежилое, 1 - этажный, инв. № 158:052-11803. лит. К, к, К1, адрес объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4, кадастровый (или условный номер): 50-50-16/009/2009-093, общая площадь: 908,20 кв.м.; 4. Здание мастерских, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 158:052-11803, лит. 3, 31, адрес объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4, кадастровый (или условный номер): 50-50-16/009/2009-092, общая площадь: 1 059,30 кв.м.; 5. Здание мойки, назначение: нежилое, 1 - этажный, инв. № 158:052-11803, лит. Б, адрес объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4, кадастровый (или условный номер): 50-50-16/009/2009-090, общая площадь: 361,40 кв.м. Перечень документов: – Свидетельство о государственной регистрации права – Кадастровый паспорт земельного участка – Свидетельство о государственной регистрации права – Кадастровый паспорт Здание административно-бытового корпуса (лит. Р) – Технический паспорт Здание административно-бытового корпуса (лит. Р) – Свидетельство о государственной регистрации права – Кадастровый паспорт Здание профилактория на 100 а/машин (лит.К,к, К1) – Технический паспорт Здание профилактория на 100 а/машин (лит.К,к, К1) – Свидетельство о государственной регистрации права – Кадастровый паспорт Здание мастерских (лит.3,31) – Технический паспорт Здание мастерских (лит.3,31) – Свидетельство о государственной регистрации права – Кадастровый паспорт Здание мойки (лит.Б) – Технический паспорт Здание мастерских (лит.3,31) – Сведения о доходах и расходах, связанных с эксплуатацией Объекта – Справка об инженерных коммуникациях и сооружениях имущественного комплекса – Справка об арендаторах
Имущественные права на объект оценки	Имущественные права на объект оценки – право собственности. Субъект права: Общество с ограниченной ответственностью «Топливная компания Богородск Нафта», 142400, Московская область, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4. Ограничение (обременение) права: не зарегистрировано.
Права, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Право собственности.
Цели оценки	Определение рыночной стоимости объекта
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей принятия управленческих решений. Результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Дата определения стоимости	30.07.2018 г.
Дата осмотра	30.07.2018 г.
Срок проведения оценки	30.07.2018 г. – 14.08.2018 г.

Допущения, на которых должна основываться оценка	1. Оценочная компания не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 2. От Оценочной компании не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы. 3. От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость
---	---

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

2.2. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.

2.3. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

В части не противоречащей указанному в разделе 2.2. при составлении данного отчета использованы стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом НП оценщиков «ЭС» 31 августа 2010 г., протокол № 4/2010.

2.4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для определения определенных заданием на оценку видов стоимости объекта оценки использованы указанные в разделе 2.2, 2.3 Стандарты.

2.5. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Термины и определения принятые согласно Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297:

Объект Оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
Цена	Это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
Стоимость Объекта Оценки	Это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»
Итоговая стоимость Объекта Оценки	Стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
Подход к оценке	Это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
Дата определения стоимости объекта оценки(дата проведения оценки, дата оценки)	Это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
Допущение	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
Объект-аналог	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
Сравнительный подход	Совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
Доходный подход	Совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
Затратный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний

Термины и определения приняты согласно Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298:

Виды стоимости	При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости Объекта Оценки: Рыночная стоимость; Инвестиционная стоимость; Ликвидационная стоимость; Кадастровая стоимость. Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.
Инвестиционная стоимость	Это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
Ликвидационная стоимость Объекта Оценки	Это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной (справедливой) стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным

Термины и определения приняты согласно Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299:

Отчет об оценке	Отчет об оценке представляет собой 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
Принципы составления Отчета об оценке	В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Термины и определения в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Рыночная стоимость	Рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ)
---------------------------	---

	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.
Кадастровая стоимость	Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьями 24.19 настоящего Федерального закона

Термины и определения в соответствии Налоговым Кодексом РФ

Недвижимое имущество, недвижимость	В соответствии со статьей 130 п.1 ГК РФ «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.
Право собственности	Согласно гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. В соответствии со статьей 260 ГК РФ, лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом (статья 209) постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.
Право аренды	В соответствии со статьей 606 ГК РФ право аренды включает в себя право временного владения и пользования или временного пользования. По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

2.6. Вид оцениваемой стоимости

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку к Договору ФО/32-2018 от 30.07.2018 об оценке имущества принят следующий вид определяемой стоимости - рыночная стоимость.

Согласно статьи 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Таким образом, для целей данного отчета об оценке Оценщиком определяется рыночная стоимость, другие виды стоимости, в том числе содержащиеся Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденном приказом Минэкономразвития России N 298 от 20.05.2015 года, не определяются.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

3.1. Допущения

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
5. Всю информацию по качественным характеристикам Оценщик получает от заказчика. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.
6. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
7. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

3.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик делает заявление о том, что:

- факты, представленные в отчете правильны и основываются на знаниях оценщика;
- анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;
- оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- гонорар оценщика не зависит от любых аспектов отчета;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- оценщик произвел личную инспекцию имущества;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик, Усков Д.В.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент»
Место нахождения	123007 г Москва ш Хорошёвское, 32А, эт 2, пом XIII, ком 79,82,80,72
ОГРН	5077746882384
Дата присвоения ОГРН	06 июня 2007
Дата регистрации	06 июня 2007

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Усков Денис Васильевич
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, эт.2, пом. XIII, ком. 90; 80; 87
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 27.02.2014г. за №1264 Адрес местонахождения Исполнительной дирекции: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1 Контактный телефон: 8 (800) 200-29-50 Эл. почта: mail@srosovet.ru.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом: серия ПП №779178 от 14 ноября 2013 г. Институт непрерывного образования НОУ ВПО «Университет управления «ТИСБИ».
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 014014-1 от 16.07.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность застрахована в Страховое акционерное общество «ВСК». Договор страхования №1700SB4002999 от 23 мая 2017 г. Срок действия договора: с 01 июня 2017 г. по 31 мая 2020 г. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	С 2013 года
Контактная информация и местонахождение Оценщика	Контактный телефон: 8 910-126-01-60 Место нахождения: г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственности
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка»
Место нахождения	123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, 2 этаж, помещение №XIII, Комн. 90,80,87
ОГРН	1107746432903
Дата присвоения ОГРН	26.05.2010 г.
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «ФандОценка» - ответственность юридического лица застрахована в АО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Оценочной компании № 0991R/776/90001/8-01 от 01 января 2018 года, лимит ответственности страховщика в период с 09 июля 2018 г. по 31 декабря 2018 г. – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Иные специалисты не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку к Договору ФО/32-2018 от 30.07.2018 года на оказание услуг по оценке, заключенному Обществом с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и ООО «ФандОценка», именуемое в дальнейшем «Исполнитель».

Порядковый номер отчета 083/18, дата составления 14.08.2018 года.

6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки в настоящем Отчете является недвижимое имущество, в составе:

1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промзоны, адрес объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4, кадастровый (или условный номер): 50:16:0301652:1652, общая площадь: 20 369 кв. м;
2. Здание административно-бытового корпуса, назначение: нежилое, инв. № 158:052-11803, лит. Р, адрес объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4, кадастровый (или условный номер): 50-50-16/009/2009-091, общая площадь: 749 кв. м;
3. Здание профилактория на 100 а/машин, назначение: нежилое, 1 - этажный, инв. № 158:052-11803, лит. К, к, К1, адрес объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4, кадастровый (или условный номер): 50-50-16/009/2009-093, общая площадь: 908,20 кв. м;
4. Здание мастерских, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 158:052-11803, лит. 3, 31, адрес объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4, кадастровый (или условный номер): 50-50-16/009/2009-092, общая площадь: 1 059,30 кв. м;
5. Здание мойки, назначение: нежилое, 1 - этажный, инв. № 158:052-11803, лит. Б, адрес объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4, кадастровый (или условный номер): 50-50-16/009/2009-090, общая площадь: 361,40 кв. м.

6.3. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»).

6.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В результате проведения расчётов различными подходами были получены следующие значения стоимости объекта оценки:

Таблица 6-1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
		Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промзоны, адрес объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4, кадастровый	Не применялся	25 484 267	25 484 267

№ п/п	Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
		Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
	(или условный номер): 50:16:0301652:1652, общая площадь: 20 369 кв. м			
2	Здание административно-бытового корпуса, назначение: нежилое, инв. № 158:052-11803, лит. Р, адрес объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4, кадастровый (или условный номер): 50-50-16/009/2009-091, общая площадь: 749 кв. м	Не применялся	28 837 584	33 769 299
3	Здание профилактория на 100 а/машин, назначение: нежилое, 1 - этажный, инв. № 158:052-11803, лит. К, к, К1, адрес объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4, кадастровый (или условный номер): 50-50-16/009/2009-093, общая площадь: 908,20 кв. м			
4	Здание мастерских, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 158:052-11803, лит. З, 31, адрес объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4, кадастровый (или условный номер): 50-50-16/009/2009-092, общая площадь: 1 059,30 кв. м			
5	Здание мойки, назначение: нежилое, 1 - этажный, инв. № 158:052-11803, лит. Б, адрес объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4, кадастровый (или условный номер): 50-50-16/009/2009-090, общая площадь: 361,40 кв. м			
Итого		-	54 321 851	59 253 566

6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость Объекта оценки, по состоянию на дату оценки округленно, составляет:

56 790 000 (Пятьдесят шесть миллионов семьсот девяносто тысяч) рублей,

в том числе:

Таблица 6-2. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
	Недвижимое имущество в составе:	
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промзоны, адрес объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4, кадастровый (или условный номер): 50:16:0301652:1652, общая площадь: 20 369 кв.м.	25 484 000
2	Здание административно-бытового корпуса, назначение: нежилое, инв. № 158:052-11803, лит. Р, адрес объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4, кадастровый (или условный номер): 50-50-16/009/2009-091, общая площадь: 749 кв.м.	13 828 000
3	Здание профилактория на 100 а/машин, назначение: нежилое, 1 - этажный, инв. № 158:052-11803, лит. К, к, К1, адрес объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4, кадастровый (или условный номер): 50-50-16/009/2009-093, общая площадь: 908,20 кв.м.	6 095 000
4	Здание мастерских, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 158:052-11803, лит. З, 31, адрес объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4, кадастровый (или условный номер): 50-50-16/009/2009-092, общая площадь: 1 059,30 кв.м.	7 109 000
5	Здание мойки, назначение: нежилое, 1 - этажный, инв. № 158:052-11803, лит. Б, адрес объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4, кадастровый (или условный номер): 50-50-16/009/2009-090, общая площадь: 361,40 кв.м.	4 274 000
Итого		56 790 000

6.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.

Оценщик, Усков Д.В.

7. ПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Свидетельство о государственной регистрации права
- Кадастровый паспорт земельного участка
- Свидетельство о государственной регистрации права
- Кадастровый паспорт Здание административно-бытового корпуса (лит. Р)
- Технический паспорт Здание административно-бытового корпуса (лит. Р)
- Свидетельство о государственной регистрации права
- Кадастровый паспорт Здание профилактория на 100 а/машин (лит.К,к, К1)
- Технический паспорт Здание профилактория на 100 а/машин (лит.К,к, К1)
- Свидетельство о государственной регистрации права
- Кадастровый паспорт Здание мастерских (лит.3,31)
- Технический паспорт Здание мастерских (лит.3,31)
- Свидетельство о государственной регистрации права
- Кадастровый паспорт Здание мойки (лит.Б)
- Технический паспорт Здание мастерских (лит.3,31)
- Сведения о доходах и расходах, связанных с эксплуатацией Объекта
- Справка об инженерных коммуникациях и сооружениях имущественного комплекса
- Справка об арендаторах

Копии документов, предоставленных Заказчиком, представлены в Приложении к Отчету.

7.2. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4, в составе:

1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промзоны, адрес объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4, кадастровый (или условный номер): 50:16:0301652:1652, общая площадь: 20 369 кв.м.;
2. Здание административно-бытового корпуса, назначение: нежилое, инв. № 158:052-11803, лит. Р, адрес объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4, кадастровый (или условный номер): 50-50-16/009/2009-091, общая площадь: 749 кв.м.;
3. Здание профилактория на 100 а/машин, назначение: нежилое, 1 - этажный, инв. № 158:052-11803. лит. К, к, К1, адрес объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4, кадастровый (или условный номер): 50-50-16/009/2009-093, общая площадь: 908,20 кв.м.;
4. Здание мастерских, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 158:052-11803, лит. 3, 31, адрес объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4, кадастровый (или условный номер): 50-50-16/009/2009-092, общая площадь: 1 059,30 кв.м.;
5. Здание мойки, назначение: нежилое, 1 - этажный, инв. № 158:052-11803, лит Б, адрес объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4, кадастровый (или условный номер): 50-50-16/009/2009-090, общая площадь: 361,40 кв.м.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки:

Таблица 7-1. Характеристика Объекта оценки - земельного участка

Характеристика	Показатель
Общие сведения	

Характеристика	Показатель
Адрес объекта	Московская область, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4.
Кадастровый номер	50:16:0301011:1652
Площадь, кв. м	20 369
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	20 732 382,96
Вид права	Собственность
Субъект права:	Общество с ограниченной ответственностью «Топливная компания Богородск Нафта», ИНН 5031100614, ОГРН 1125031001523, дата присвоения ОГРН 18.04.2012 г Адрес: 142400, Россия, Московская область, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования (целевое назначение)	Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Информация о текущем использовании объекта оценки	По назначению
Описание	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее шоссе от МКАД	Горьковское
Расстояние от МКАД, км	42
Инженерные коммуникации	Все коммуникации центральные: электричество, водоснабжение, канализация, газ
Подъездные пути, территория	Асфальтовое покрытие
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет

Источник: составлено Оценщиком

Информация об объекте недвижимости согласно данных портала Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request)

Federal Service Of State Registration Cadastre And Cartography [RU] | https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/oi

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

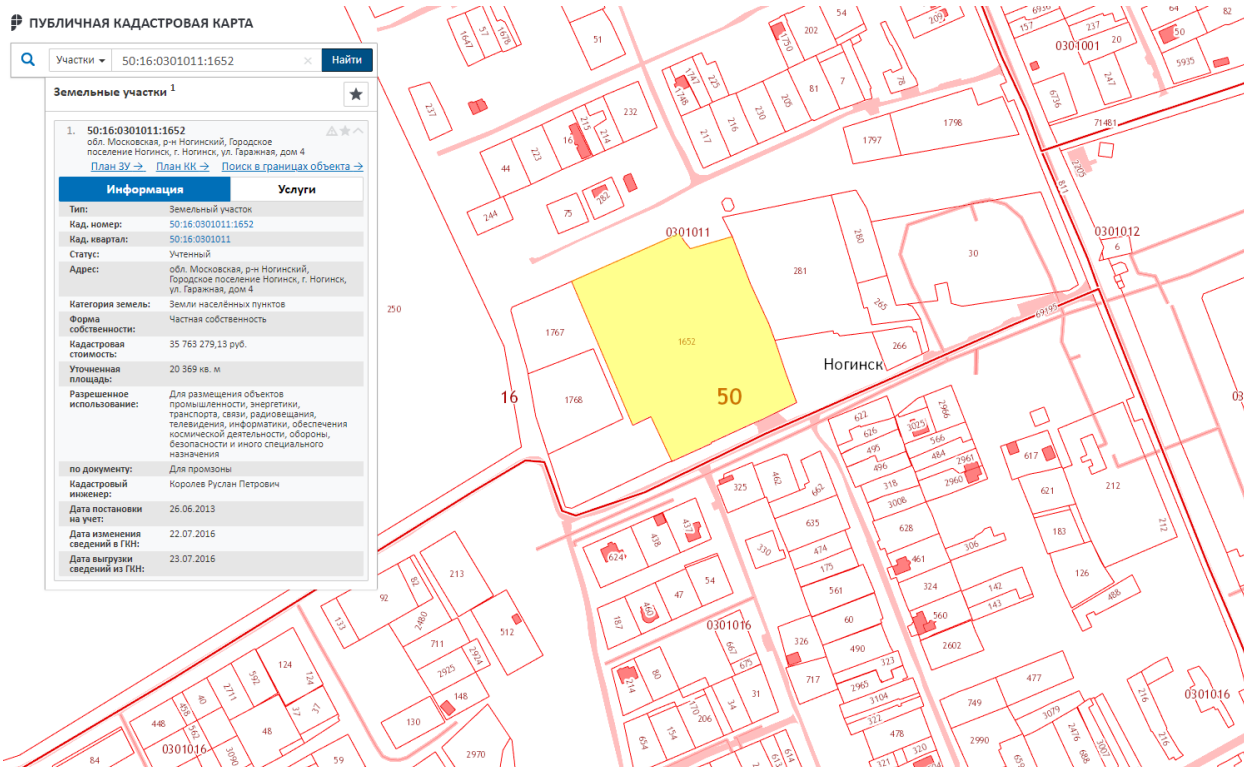
Земельный участок

 Вернуться к результатам поиска  Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	50:16:0301011:1652
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	26.06.2013
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения
Площадь:	20369
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	35763279,13
Дата определения стоимости:	27.11.2014
Дата внесения стоимости:	27.11.2014
Дата утверждения стоимости:	29.11.2013
Адрес (местоположение):	обл. Московская, р-н Ногинский, Городское поселение Ногинск, г. Ногинск, ул. Гаражная, дом 4
Дата обновления информации:	23.07.2016
Форма собственности:	

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 50-50-16/090/2013-043 от 18.12.2013 (Собственность)	№ 50-50-16/067/2013-247 от 18.12.2013 (Ипотека)



Источник: <http://pkk5.rosreestr.ru/>

Таблица 7-2. Характеристика Объектов оценки - зданий

№ п/п	Недвижимое имущество	Кадастровый (или условный) номер	Класс конструктивной системы	Литер	Этажность	Год постройки	Площадь застройки по наружному обмеру, кв.м.	Площадь общая по внутреннему обмеру, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Материал стен	Материал фундамента	Инженерные коммуникации	Примечание	Физический износ
1	Здание административно-бытового корпуса, назначение: нежилое, инв. № 158:052-11803, лит. Р	50-50-16/009/2009-091	КС-1	Р	2	нет данных ¹	469,4	749,0	3 352	кирпичные	бетонный ленточный	Электричество, отопление, водопровод, канализация		Хорошее
2	Здание профилактория на 100 а/машин, назначение: нежилое, 1 - этажный, инв. № 158:052-11803. лит. К, к, К1	50-50-16/009/2009-093	КС-1	К, к, К1	1	1968	1 025,20	908,2	5 615	кирпичные, панельные	кирпично-ленточный, железобетонные блоки	Электричество, отопление, водопровод, канализация		Удовлетворительное
3	Здание мастерских, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 158:052-11803, лит. З, 31	50-50-16/009/2009-092	КС-1	З, 31	1	1955	1 165	1 059,3	4 720	кирпичные	бетонный ленточный	Электричество, отопление, водопровод, канализация, газ	В здании оборудована газовая котельная комплекса	Удовлетворительное
4	Здание мойки, назначение: нежилое, 1 - этажный, инв. № 158:052-11803, лит Б	50-50-16/009/2009-090	КС-1	Б	1	1974	427,0	361,4	2 050	кирпичные	бетонный ленточный	Электричество, отопление, водопровод, канализация		Хорошее
ИТОГО:							3 086,60	3 077,90						

Источник: составлено Оценщиком

¹ в настоящей работе в виду отсутствия документально подтвержденной даты постройки здания рассматривается ориентировочная дата - 1973 год.

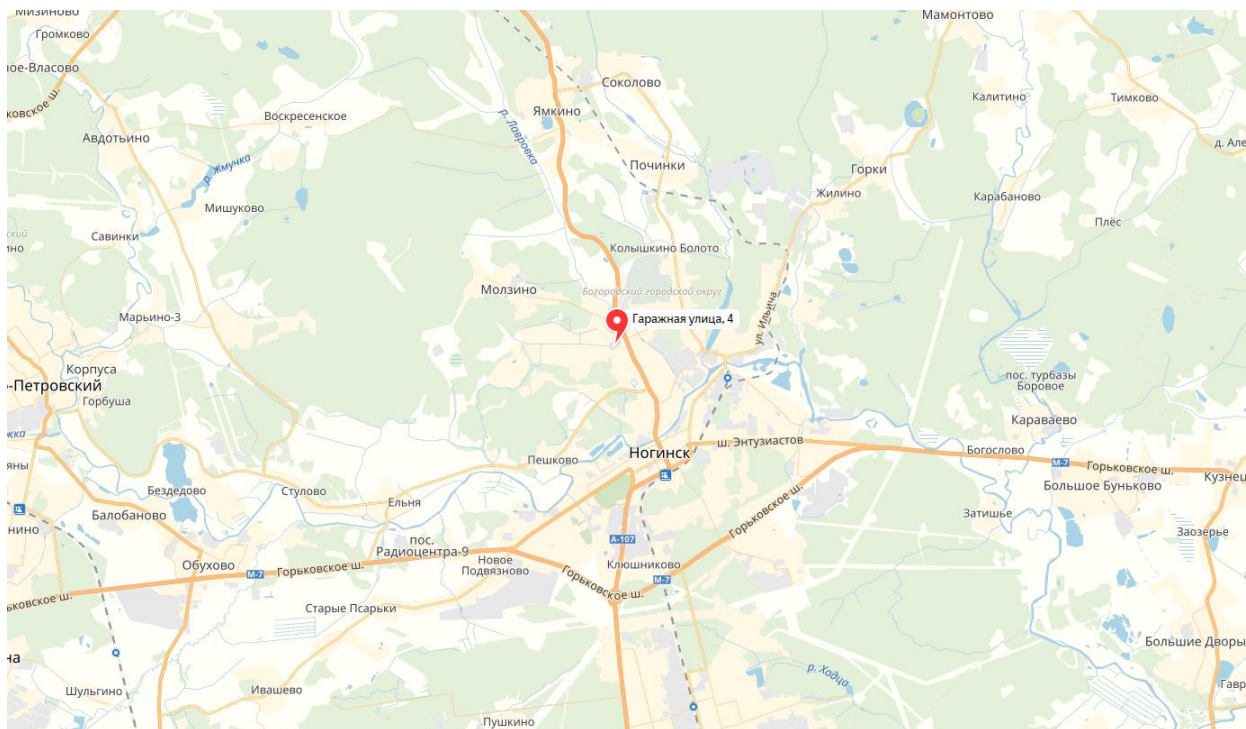
Все объекты недвижимости, рыночная стоимость которых определяется в данном отчете, расположены на территории одного земельного участка и представляют собой огороженную территорию производственно-складской базы с административно-офисными помещениями с контролируемым доступом на территорию. Земельный участок, на котором расположены объекты недвижимости, имеет разрешенное использование: для промзоны; категория земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 50:16:0301011:1652, общей площадью 20 369 кв. м. Адрес расположения земельного участка: Московская область, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4. Рельеф участка ровный. Ближайшее шоссе – Горьковское, удаленность от МКАД – 42 км. Наличие инженерных коммуникаций - Все коммуникации центральные: электричество, водоснабжение, канализация, газ. Подъездные пути - асфальт, ж/д ветка по границе. Земельный участок с кадастровым номером 50:16:0301011:1652 имеет смежные земельные участки с кадастровыми номерами 50:16:0301011:1767 (на участке размещено строение) и 50:16:0301011:1768, имеющие единое ограждение и не имеющие внутреннего территориального деления.

В одном из помещений здания мастерских смонтировано основное оборудование котельной.

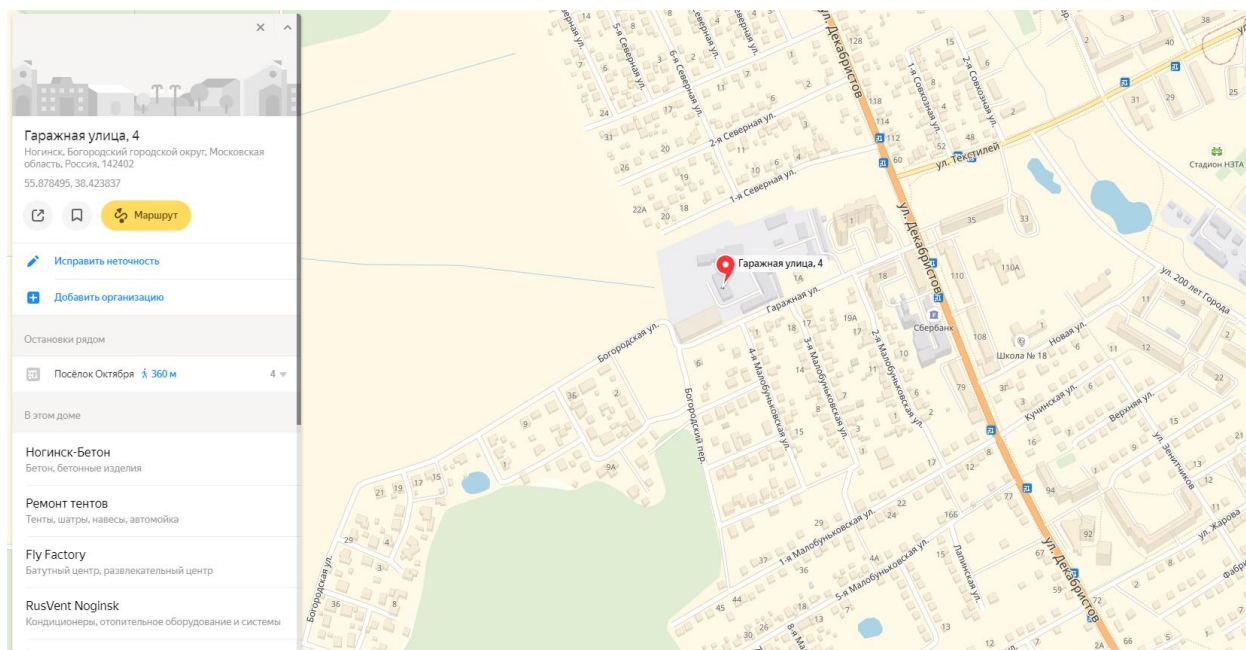
7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен по адресу: Московская область, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4.

Рисунок 7-1. Место нахождения оцениваемого объекта, расположенного в Московской области

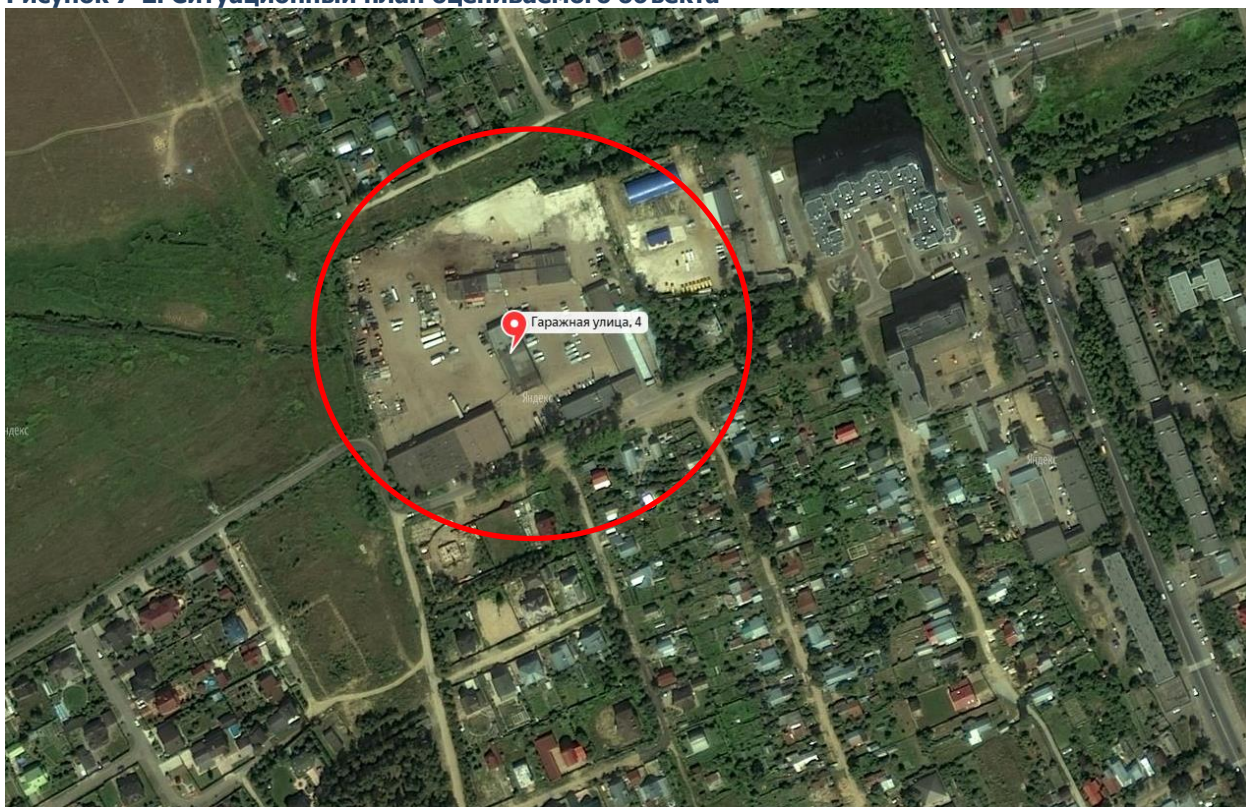


Источник: Яндекс – карты <https://yandex.ru/maps/>

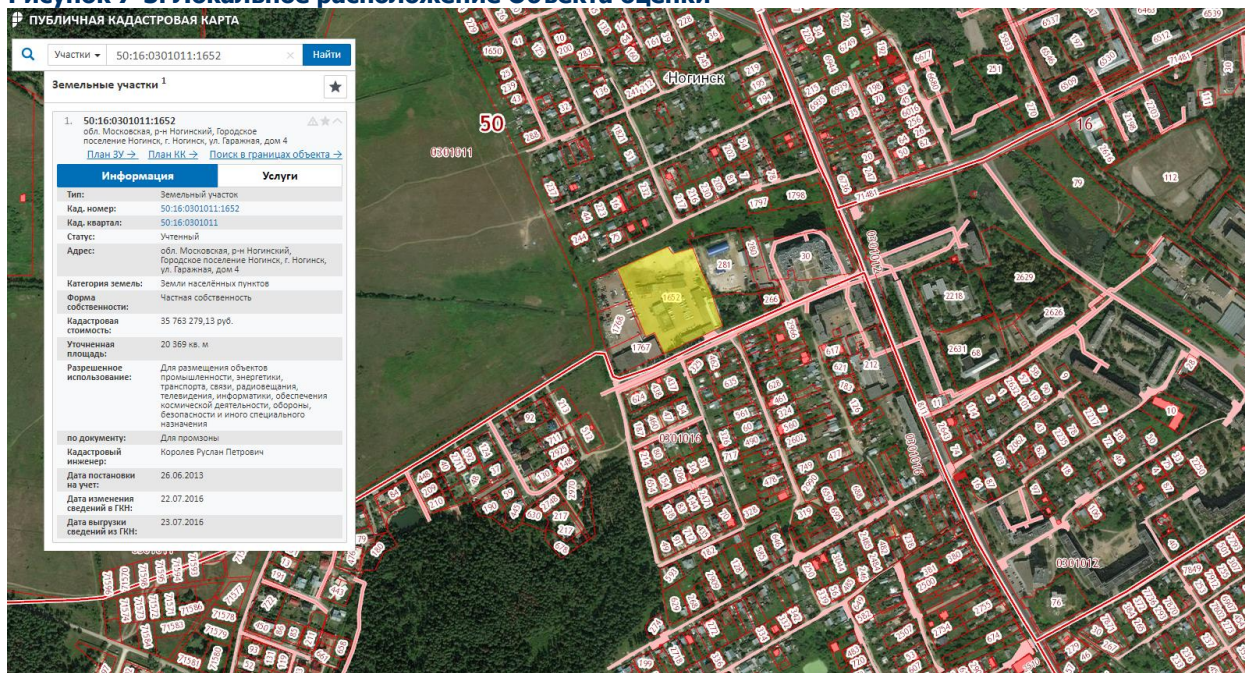


Источник: Яндекс – карты <https://yandex.ru/maps/>

Рисунок 7-2. Ситуационный план оцениваемого объекта



Источник: Яндекс – карты <https://yandex.ru/maps/>

Рисунок 7-3. Локальное расположение Объекта оценки

Источник: Публичная кадастровая карта (<http://pkk5.rosreestr.ru/>)

7.4. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ногинский район - административно-территориальная единица и муниципальное образование на северо-востоке Московской области России. Административный центр - город Ногинск, другие города в районе - Старая Купавна, Электроугли.

Согласно опросу, проведенному в июле 2012 года, население города поддержало инициативу местных властей переименовать район в Богородский.

Площадь района составляет 892,89 км² (23-е место в Московской области). Район граничит с Павлово-Посадским, Раменским и Щёлковским районами, городскими округами Московской области Балашиха, Железнодорожный, Лосино-Петровский, Черноголовка, Электросталь, а также Киржачским районом Владимирской области.

Основные реки — Клязьма и её притоки Воря, Шерна, верховья Вохны (с притоком Ходца). Из мелких притоков Клязьмы: Шаловка, Лавровка, Черноголовка, Загрёбка, Плотня; приток Шерны — Дубёнка; притоки Вори — Жмучка и Пружёнка; и истоки речек бассейна Москва-реки — Донинки и Выюнки. Из озёр выделяются: Озеро Бисерово — крупнейшее озеро района, Озеро Луково — самое глубокое озеро района, Озеро Боровое — наиболее чистое озеро района; а также озера Коверши, Рабиновское и Шишовское. Имеются водохранилища: Бисеровское водохранилище, Черноголовский, Купавинский, Боровковский, Ивановский, Пашуковский и Колонтаевский пруды, запружены Клязьма в черте Ногинска Успенской плотиной, и Шерна Караваевской плотиной.

Природные ресурсы

Огнеупорные белые глины, а также толстофарфоровое сырьё и строительные глины на крупнейшем в области «Кудиновском» месторождении под г. Электроугли с запасами около 3 млрд тонн.

На территории района добываются доломиты (Буньково), песчано-гравийный материал (Балобаново), пески стекольные (Купавна).

Население

Население района - 203,9 тыс. человек (2011) (208,8 тыс. - 2007; 212,0 - 2005), в том числе в городах (Ногинск, Старая Купавна и Электроугли) и посёлках городского типа (Обухово и им. Воровского) проживают 172,5 тыс. чел. (83 %). Всего насчитывается 89 населённых пунктов.

Транспорт

Крупнейшими транспортными узлами района являются Ногинск и Фрязево.

Автомобильный Территорию района пересекают крупные федеральные автомобильные дороги:

- М7 «Волга» (через Зелёный, Обухово, Ногинск и Большое Буньково),

- А107 «ММК» (через Ямкино, Ногинск и Электросталь),
- Носовихинское шоссе (через Вишняково, Электроугли, им. Воровского и Елизаветино)
- А103 Щёлковское шоссе (через деревни Громково и Дядькино и до Черногловки)

Особое районное значение имеют дороги Р109 Электроугли — Щёлково «Кудиновское шоссе» (через Кудиново и Обухово), а также Ногинск - Киржач (выход на А108 «МБК» и во Владимирскую область)

Восточное Подмоскowie² всегда считалось непрестижным – во многом из-за транспортной «недоступности». Однако после реконструкции существующих трасс и строительства скоростной магистрали Москва-Ногинск, ситуация изменится, и недорогая восточная земля может стать более востребованной и вырасти в цене.

Москва-Ногинск

Эта дорога станет второй платной магистралью в Подмоскowie - после строящейся трассы Москва-Петербург. На территории Москвы две скоростные трассы свяжет Северо-Восточная хорда. Расчетная скорость движения – 120 км/ч. Стоимость проезда предварительно – около 4 руб. за км, но в будущем может подняться в соответствии с инфляцией.

К концу 2012 году будут готовы предпроектные решения по трассе, и в 2013-ом начнется подготовка территории для строительства и одновременно – проектирование. Поскольку проектирование трассы еще не началось, точная трассировка пока неизвестна. По предварительным данным, началом трассы станут уже введенные в эксплуатацию развязка с МКАД и участок Вешняки-Люберцы. От границы с Московской областью (6,3 км от МКАД) трасса пойдет параллельно Носовихинскому шоссе, примерно на 4 км южнее его. Две развязки свяжут трассу с дорогой Томилино-Железнодорожный и Аксеново-Колонтаево. Далее магистраль уйдет на северо-восток, пересекая Носовихинское и Горьковское шоссе (оба пересечения образуют многоуровневые развязки).

Несмотря на название «Москва-Ногинск», трасса будет проложена в обход Ногинска и других населенных пунктов (Балашиха и т.д.). Строительство дороги начнется в 2014 году, предварительный срок сдачи в эксплуатацию первого участка (48 км) – 2018 год. В более отдаленной перспективе планируется продление трассы до Орехово-Зуево и далее до Нижнего Новгорода.

Горьковское шоссе

В середине 2012 года началось проектирование трех развязок на Горьковском шоссе: в 4 км от МКАД (примыкание Объездного шоссе), в 6 км (пересечение с Советской улицей) и в 7 км (примыкание Леоновского шоссе). Ширина первой развязки составит 4-6 полос, второй – 6-8 полос. Проекты должны быть подготовлены к октябрю 2013 года, строительные работы намечены на 2014-2015 гг. Также планируется капитальный ремонт трассы на участке 18-23 км с расширением дороги с 4 до 6 полос. Ремонтно-строительные работы закончатся в 2014 году.

- В 6 км от МКАД развязка на пересечение с Советской улицей
- В 7 км от МКАД примыкание Леоновского шоссе

В районе довольно густая сеть железных дорог:

- Линия Москва - Нижний Новгород (остановки Купавна, 33 км, Электроугли, 43 км, Храпуново, Есино и Фрязево),
- однопутное ответвление от Фрязево на Ногинск (остановки Metallург, Электросталь, Машиностроитель, Ногинск и Захарово),
- двухпутное ответвление от Фрязево на Щёлково и Мытищи (остановки Кашино, Колонтаево и Лесная).

Имеются и грузовые ветки: Купавинская (к Старой Купавне) и Черногловская (к Черногловке от Ногинска).

В микрорайоне Красный Электрик Ногинска расположена крупная электроподстанция «Ногинск», входящая в Московское энергетическое кольцо и согласующая густую сеть линий электропередач.

Через район проходит крупный внешний московский кольцевой газопровод с ответвлениями на крупные населённые пункты.

В районе проходит и крупный нефтепродуктопровод, подающий авиакеросин к Чкаловскому и Шереметьевскому аэропортам от Московского и Рязанского НПЗ.

² <http://www.zemer.ru/info/dorogi/>

Окружение Объекта оценки

Таблица 7-3. Анализ местоположения

Факторы, характеризующие местоположение объекта	Характеристика факторов
Общая характеристика местоположения	
1. Местоположение	Объект оценки расположен в Московской области, Ногинском районе, в г. Ногинске. Оцениваемый земельный участок и находящиеся на нем здания и сооружения располагаются на улице Гаражная, дом 4, на северо-западной окраине города
2. Полнота застройки	Невысокая
Описание непосредственного окружения	
1. Тип застройки окружения	Район расположения объекта оценки характеризуется промышленной и жилой застройкой. Территория расположения объекта выделена под размещение промышленной зоны города. Жилая застройка представлена преимущественно многоэтажными домами
Транспортная доступность	
1. Характеристика доступности	Местоположение объекта характеризуется удовлетворительной транспортной доступностью.
2. Виды транспорта	Доступ к объекту оценки осуществляется на индивидуальном автомобильном транспорте, а также общественным транспортом
Состояние окружающей среды	
1. Запыленность и загазованность воздуха	В пределах нормы.
2. Уровень шума	Уровень шума - в пределах допустимого.
3. Интенсивность движения транспорта	Низкая
4. Благоустройство территории: • Озеленение • Подъездные пути • Автостоянки	Озеленение соответствует норме; Асфальтное покрытие удовлетворительное; Есть возможность парковки на территории.
Основные выводы	
1. Использование зданий и сооружений в качестве производственно-складских выбрано оптимально.	
2. Объект оценки имеет удовлетворительную транспортную доступность с точки зрения индивидуальных владельцев автотранспорта и общественного транспорта.	
3. Экологическая обстановка благоприятна для функционирования всех типов площадей.	
4. Местоположение объектов недвижимости привлекательно для размещения производственно-складских зданий.	

Источник: составлено Оценщиком

7.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости. В соответствии со Стандартами оценки, под наиболее эффективным способом использования имущества понимается «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».

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

- юридическая правомочность - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены действующим законодательством и нормативными документами всех уровней, распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на предпринимательскую деятельность, положениями об исторических зонах, экологическим законодательством и т. п.;
- физическая возможность - рассмотрение физически реальных в данной местности и для данного участка способов использования (форма и размеры участка, свойства грунтов и т. п.);
- экономическая оправданность (финансовая осуществимость) - рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать владельцу недвижимости приемлемый доход, превышающий расходы на содержание недвижимости;
- максимальная эффективность (оптимальный выбор застройки) - выбор того, какой из правомочных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Использование объекта недвижимости должно отвечать всем четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений).

Анализ наиболее эффективного использования земли как условно свободной выполняется в двух случаях:

- при необходимости отдельной оценки участка земли;
- при выборе объектов для сравнительного анализа.

Как указывалось выше, понятие «наиболее эффективного использования», применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное использование оцениваемого объекта с максимальной отдачей, причем неперенными являются условия физической возможности, юридической допустимости (правомочности) и финансовой осуществимости (экономической оправданности) такого рода действий.

При анализе критерия «физическая возможность» рассматривается физическая осуществимость варианта использования, обусловленная физическими характеристиками земельного участка (местоположение, инженерно-геологические характеристики грунтов, размеры участка и т.д.). В ходе выполнения данной работы техническая экспертиза земельных участков не проводилась.

Оцениваемый земельный участок имеет достаточную площадь (2,04 га) и спокойный рельеф. Исходя из данных о земельном участке и результатов осмотра, физически возможным является любое строительство на участке: производственно-складское, торгово-офисное и жилое.

При анализе критерия «юридическая допустимость» (рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат действующему законодательству и нормативным документам всех уровней, распоряжениям о функциональном зонировании, положениям об исторических зонах, экологическому законодательству и т. п.) было выявлено, что использование объекта не противоречит действующим нормативным документам и нет жестких ограничений на использование оцениваемого земельного участка. В то же время, согласно Свидетельству на право собственности на земельный участок, из которого был выделен оцениваемый участок, он может использоваться только в производственных целях – для промзоны. Такое же назначение указывается по данным портала Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request).

Земельный участок из земель населенных пунктов предоставлен на праве собственности. Приведенное описание целевого назначения может быть изменено или дополнено в установленном законодательством порядке в отношении всех земельных участков или их частей.

Процедура изменения категории земли на сегодняшний день очень сложна, занимает длительное время. Отнесение земельных участков к одной из установленных Земельным кодексом категории земель является обязательным. Порядок определения категории земельного участка и перевод земельного участка из одной категории в другую установлен ФЗ «О переводе земель и земельных участков из одной категории в другую». В зависимости от категории земли и собственности на земельный участок решение о переводе принимается органами государственной власти различного уровня или органами местного самоуправления.

Критерии «экономическая оправданность (финансовая осуществимость)» и «максимальная эффективность» проанализированы ниже.

При рассмотрении указанных критериев необходимо исходить из следующих факторов:

1. земельный участок находится в промышленной части города Ногинска;
2. земельный участок находится на окраине города Ногинска вблизи проходящей по городу постоянно загруженной магистрали А-107 (Малое Московское кольцо), чтобы рассматривать использование участка потенциально экономически оправданным для социально-культурного, обслуживающего и жилого назначения;
3. земельный участок застроен объектами административно-производственно-складской недвижимости.

С учетом состояния рынка недвижимости и совокупности перечисленных факторов окружения объекта, законодательно и экономически не оправдана застройка условно свободного земельного участка, объектами социально-культурного, торгового и жилого назначения.

По мнению Оценщика, при анализе наиболее эффективного использования земли, как условно свободной от застройки, необходимо исходить из использования участка под застройку объектами производственно-складского и офисного назначения (текущего использования).

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Определение наиболее эффективного использования собственности с улучшениями проводится в случаях:

- ✓ определения характера использования собственности, обеспечивающего максимальный доход на инвестированный капитал;
- ✓ выбора объектов для сравнительного анализа.

Критерием наиболее эффективного использования является максимизация стоимости собственности при разумной норме отдачи (ставке дисконта).

На территории рассматриваемого земельного участка расположены административное и производственно-складские здания. С учетом характеристик местоположения и окружения оцениваемое имущество с малой долей вероятности будет востребовано по другому назначению.

Вывод

Исходя из результатов данного анализа и согласно предоставленным Заказчиком документам, наиболее эффективное использование объектов недвижимости может рассматриваться в качестве их текущего использования как объекты производственно-складского и офисного назначения.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Согласно ФСО №3 в отчете об оценке должен быть приведен анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов. На рыночную стоимость существенное влияние оказывают общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объекта.

В данном разделе приводится, по возможности, наиболее актуальная информация в соответствии с имеющимися в открытых источниках информации обзорами, публикуемыми профессиональными аналитиками. При этом учитывается, что обзоры, максимально приближенные к дате, зачастую еще не сформированы, а имеющиеся обзоры охватывают не все сегменты рынка, поэтому часть сведений, приводимых в данном разделе, относится к более ранним датам.

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации в 1 квартале 2018 г.³

	Март 2018г.	В % к		I квартал 2018г. в % к I кварталу 2017г.	Справочно		
		марту 2017г.	февралю 2018г.		март 2017г. в % к марту 2016г.	февралю 2017г.	I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	92037,2 ¹⁾	101,5 ²⁾			99,8 ³⁾		
Индекс промышленного производства ⁴⁾		101,0	112,1	101,9	100,8	112,7	100,1
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	269,8	102,7	143,6	102,6	101,4	143,4	100,9
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	481,7	106,7	111,8	103,3	104,0	106,9	105,3
в том числе железнодорожного транспорта	224,3	104,2	114,0	104,6	108,6	113,6	107,4
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2461,1	102,0	108,4	102,2	100,0	108,3	98,4
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	751,8	100,0	103,4	101,4	100,1	104,9	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	50,2 ⁵⁾	121,6 ⁶⁾	100,8 ⁷⁾	124,4 ⁸⁾	125,1 ⁶⁾	105,7 ⁷⁾	133,9 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	31,2	120,8	93,4	126,0	128,2	101,5	137,4
импорт товаров	19,0	122,8	115,8	121,7	120,3	113,6	128,1
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	15966,8 ⁹⁾	104,4 ²⁾			99,8 ³⁾		
Индекс потребительских цен		102,4	100,3	102,2	104,3	100,1	104,6
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		104,8	99,1	105,2	111,3	99,7	113,0
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		104,1	99,5	103,0 ¹¹⁾	96,0	99,7	97,5 ¹¹⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	41650 ¹⁰⁾	109,0 ¹⁰⁾	103,0 ¹⁰⁾	112,0 ¹⁰⁾	107,5	106,7	106,5
реальная		106,5 ¹⁰⁾	102,7 ¹⁰⁾	109,5 ¹⁰⁾	103,1	106,6	101,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,8 ¹²⁾	92,6	100,0	91,3	90,0 ¹³⁾	97,2	94,0 ¹³⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,8	86,1	98,2	86,3	85,8	98,3	86,9

³ <https://nangs.org/analytics/rosstat-informatsiya-o-sotsialno-ekonomicheskom-polozhenii-rossii-kratkij-pdf>

- 1) Данные за 2017г. (вторая оценка).
- 2) 2017г. в % к 2016 году.
- 3) 2016г. в % к 2015 году.
- 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 февраль 2018 года.
- 6) Февраль 2018г. и февраль 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
- 7) Февраль 2018г. и февраль 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
- 8) Январь-февраль 2018г. и январь-февраль 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
- 9) Данные за январь-декабрь 2017 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 I квартале 2018г. в % к I кварталу 2017г. составили 100,9%, в I квартале 2017г. в % к I кварталу 2016г. - 99,5%.
- 12) Предварительные данные.
- 13) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

Картина экономики. Июль 2018 года⁴

По оценке Минэкономразвития России, ВВП во 2кв18 вырос на 1,8 % г/г. Положительный вклад в динамику ВВП в апреле-июне внесло промышленное производство, профессиональные услуги и финансовая деятельность. Ускорению экономического роста по сравнению с 1кв18 способствовало улучшение ситуации в транспортной отрасли и торговле, а также восстановление динамики строительного сектора. Рост ВВП в целом за январь-июнь оценивается на уровне 1,7 % г/г.

Рост потребительского спроса в апреле-июне ускорился. Темп роста расходов домашних хозяйств на покупку товаров и услуг, рассчитанный по методологии баланса доходов и расходов населения, во 2кв18 вырос до 3,8 % г/г по сравнению с 3,3 % г/г в 1кв18. В июне дополнительную поддержку потребительскому спросу оказывало проведение в России Чемпионата мира по футболу, которое позитивно отразилось на показателях розничной торговли, оборота общественного питания, пассажирских перевозок. Расширение потребления основывается на устойчивом росте заработных плат.

По оценке Минэкономразвития России, темпы роста инвестиций в основной капитал во 2кв18 снизились до 2-3 % г/г. Об ухудшении динамики инвестиций по сравнению с 1кв18 свидетельствует замедление роста инвестиционного импорта. В то же время объем строительных работ во 2кв18 увеличился после слабых результатов 1кв18. Выпуск промышленных товаров инвестиционного назначения в апреле-июне продолжал устойчиво расти, при этом рост производства наблюдался как по машиностроительной продукции, так и по строительным материалам.

Уровень безработицы с исключением сезонного фактора с марта сохраняется на рекордно низком уровне (4,8 % SA) в условиях снижения предложения трудовых ресурсов.

Сокращение численности рабочей силы происходит главным образом за счет снижения численности занятых, в то время как численность безработных остается относительно стабильной.

Кредит экономике растет умеренными темпами, при этом в структуре портфеля увеличивается доля кредитов физическим лицам. Темп роста кредитов населению продолжает ускоряться и существенно опережать темп роста корпоративного кредитования. В целях ограничения рисков в данном сегменте кредитного рынка Банк России принял решение о повышении с 1 сентября коэффициентов риска по необеспеченным потребительским ссудам, если их полная стоимость превышает 10 % годовых.

Профицит текущего счета платежного баланса во 2кв18 более чем в 11 раз превысил значение предыдущего года. Это было обусловлено в первую очередь значительным ростом физических объемов экспорта основных товаров в условиях крайне благоприятной ценовой конъюнктуры. Одновременно произошло замедление темпов роста импорта (наиболее выраженное по инвестиционным товарам) на фоне ослабления рубля в реальном выражении во 2кв18. С учетом коррекции на сезонность сальдо текущего счета сохранилось приблизительно на уровне предыдущего квартала.

Несмотря на изменение отношения к риску глобальных инвесторов, отток капитала по финансовому счету замедлился. При этом на фоне оттока капитала по государственному сектору и

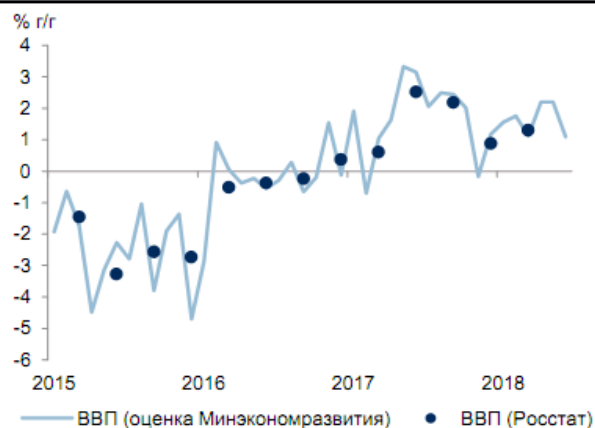
⁴ http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/4f9f1b7c-af66-4d19-aa48-98406c3c4bda/180801_econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=4f9f1b7c-af66-4d19-aa48-98406c3c4bda

банковскому сектору операции прочих секторов сформировали приток капитала. В результате чистый отток капитала частного сектора был околонулевым во 2кв18 после 21,5 млрд. долл. США кварталом ранее.

Картина деловой активности. Июль 2018 года⁵

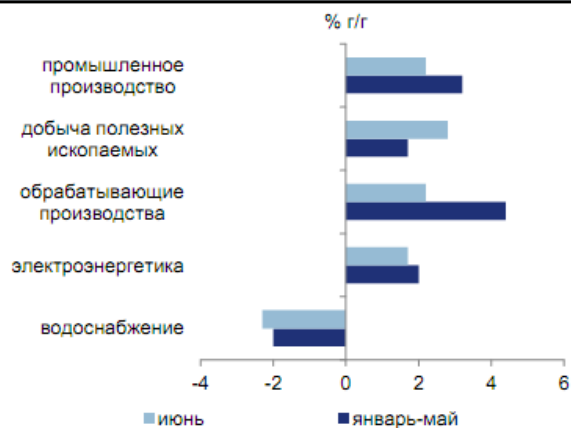
По оценке Минэкономразвития России, ВВП в июне увеличился на 1,1 % г/г после роста на 2,2 % г/г в мае и апреле.

Рис. 1. Рост ВВП в июне замедлился....



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

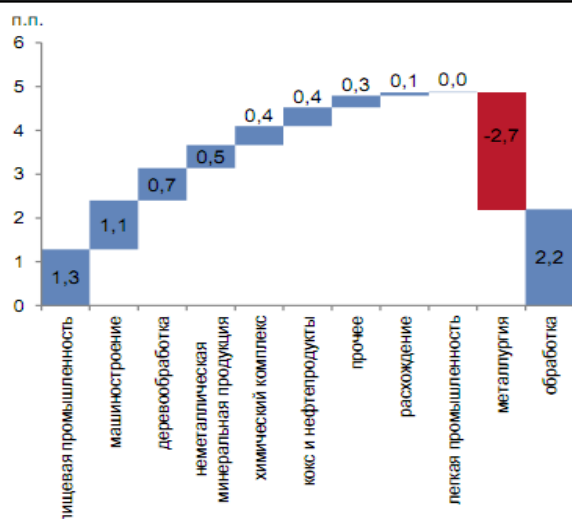
Рис. 2. ...в том числе из-за снижения темпов роста промышленного производства



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

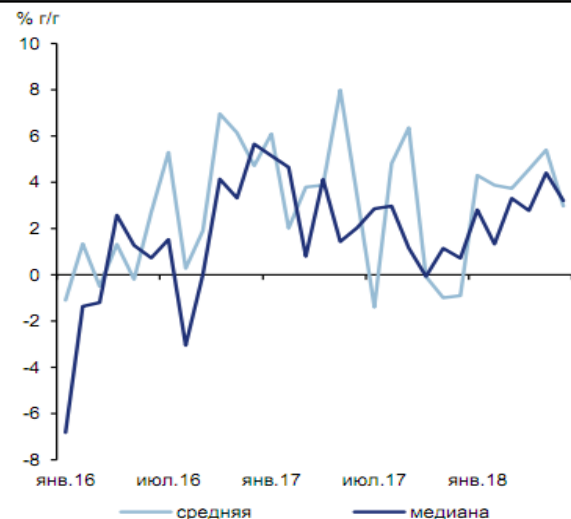
Темпы роста объема строительных работ в июне снова ушли в минус (-1,3 % г/г) после двух месяцев положительной динамики. Замедление было зафиксировано и в сельском хозяйстве, в том числе из-за сложных погодных условий в ряде российских регионов в период посевной. Темпы роста промышленного производства и грузооборота транспорта в июне также снизились. При этом рост оборота розничной торговли в июне ускорился до 3,0 % г/г с 2,4 % г/г месяцем ранее, что было связано как с активизацией потребительского спроса, так и с дополнительным позитивным эффектом от проведения чемпионата мира по футболу.

Рис. 3. Позитивная динамика в мае наблюдалась во всех обрабатывающих отраслях, кроме металлургии



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Медианный темп роста обрабатывающих отраслей более стабилен, чем средневзвешенный



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

С учетом сильной статистики за апрель-май темп роста ВВП во 2кв18, по оценке, увеличился до 1,8 % г/г (официальная оценка Росстата за 1кв18 составляет 1,3 % г/г). Положительный вклад в динамику ВВП в апреле-июне внесло промышленное производство (0,4 п.п.), услуги, связанные с

⁵ <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/09bc3b81-2733-46d3-8878-a31628f1370e/180719.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=09bc3b81-2733-46d3-8878-a31628f1370e>

профессиональной и научной деятельностью и операциями с недвижимым имуществом (0,4-0,5 п.п.), а также финансовая деятельность и чистые налоги (примерно по 0,2 п.п.). Ускорению роста по сравнению с 1кв18 способствовало улучшение ситуации в транспортной отрасли и торговле, а также восстановление динамики строительного сектора. Рост ВВП в целом за январь-июнь оценивается на уровне 1,7 % г/г.

Темпы роста промышленного производства в июне снизились до 2,2 % г/г с 3,7 % г/г в мае на фоне негативных тенденций в узком круге обрабатывающих отраслей.

Рост выпуска обрабатывающей промышленности в июне замедлился до 2,2 % г/г с уровней более 5 % в апреле-мае. Основной вклад в снижение темпов ее роста внес металлургический комплекс, где выпуск в июне снизился на 12,8 % г/г после позитивной динамики в январе-мае (+5,9 % г/г). В то же время производство продукции черной металлургии (чугуна, стали, стальных труб), основных цветных металлов, а также строительных металлических конструкций продолжало расти в годовом выражении.

Все остальные обрабатывающие отрасли, кроме металлургии, в июне продемонстрировали позитивную динамику. При этом в деревообработке, пищевой и химической промышленности наблюдалось увеличение темпов роста по сравнению с маем. Кроме того, существенно ускорился рост выпуска прочих неметаллических минеральных продуктов, среди которых преобладают стройматериалы. В июне продолжился устойчивый рост производства машиностроительной продукции.

Медианный темп роста обрабатывающих отраслей, методика расчета которого позволяет сгладить влияние статистических «выбросов» в отдельных отраслях, в июне составил 3,2 % г/г (4,4 % г/г в мае). Это также говорит о «локальном» характере замедления обрабатывающей промышленности.

Таблица 1. Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2кв18	июн.18	май.18	апр.18	1кв18	2017	4кв17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
ВВП	1,8*	1,1*	2,2*	2,2*	1,3	1,5	0,9	2,2	2,5	0,6	-0,2
Сельское хозяйство	1,9	0,9	2,3	2,5	2,6	2,4	-0,2	5,4	0,1	0,9	4,8
Строительство	0,9	-1,3	5,6	1,4	-4,0	-1,4	-0,6	0,0	-2,6	-4,5	-2,2
Розничная торговля	2,7	3,0	2,4	2,7	2,4	1,3	3,3	2,0	0,9	-1,6	-4,6
Грузооборот транспорта	3,3	2,0	3,1	4,9	2,4	5,5	2,0	5,5	8,5	6,2	1,8
Промышленное производство	3,2	2,2	3,7	3,9	2,8	2,1	-1,7	2,5	4,5	2,9	2,2
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	2,2	2,8	1,3	2,5	1,5	2,1	-0,4	2,5	4,0	2,5	2,3
добыча угля	3,9	2,3	4,3	5,3	0,7	3,7	2,1	4,4	3,4	5,0	1,2
добыча сырой нефти и природного газа	1,6	2,7	0,9	1,4	-0,4	0,4	-2,4	0,9	1,9	1,3	2,1
добыча металлических руд	1,6	0,0	0,1	5,1	3,7	3,5	2,1	2,5	5,6	3,9	0,4
добыча прочих полезных ископаемых	-0,6	-1,3	-2,1	2,1	10,7	15,6	12,8	16,3	22,4	10,8	4,4
<i>Обрабатывающие производства</i>	4,3	2,2	5,4	5,3	3,7	2,5	-1,5	2,9	5,1	3,5	2,6
пищевая промышленность	6,3	7,3	5,4	6,3	0,7	1,5	-1,0	2,1	0,4	4,4	5,3
легкая промышленность	3,5	0,8	2,5	7,4	4,5	5,4	5,0	1,1	6,5	8,7	7,2
деревообработка	10,9	15,4	8,1	9,7	5,9	3,9	2,1	1,2	5,7	6,5	1,8
производство кокса и нефтепродуктов	2,6	2,5	5,4	-0,2	2,2	1,1	-0,5	0,8	3,1	0,8	-3,2
химический комплекс	3,2	4,1	2,1	3,2	4,2	5,8	3,2	3,3	9,2	7,2	11,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,9	11,9	-0,6	0,9	-0,8	11,2	7,9	2,0	14,3	20,7	-1,9
металлургия	-0,8	-12,8	9,7	1,9	5,9	0,8	-6,5	5,6	2,5	1,6	2,4
машиностроение	7,6	6,4	6,3	11,4	3,3	5,6	-3,2	4,0	13,3	8,5	6,5
прочие производства	3,4	4,8	-1,2	7,0	5,7	-2,3	2,8	-5,9	0,3	-6,2	-9,0
<i>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</i>	0,5	1,7	-0,7	0,5	2,9	-0,4	-6,9	1,3	3,4	0,5	2,0
<i>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</i>	-1,9	-2,3	-0,5	-2,8	-2,3	-2,1	-4,3	-5,0	-2,0	2,8	0,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

*Оценка Минэкономразвития России.

Рост добычи полезных ископаемых в июне ускорился до 2,8 % г/г (с 1,3 % г/г месяцем ранее) на фоне позитивных тенденций в нефтегазовом комплексе. Производство нефти продемонстрировало положительные годовые темпы роста (+1,2 % г/г) впервые с августа прошлого года. Улучшение годовых показателей нефтяной отрасли в июне связано как с исчерпанием эффекта высокой базы первых месяцев 2017 года, так и с увеличением среднесуточной добычи нефти в результате изменения параметров соглашения ОПЕК+ по итогам

встречи стран – нефтеэкспортеров в Вене 22-23 июня. Ускорение роста в июне наблюдалось и в газовой отрасли (до 20,4 % г/г с 12,0 % г/г месяцем ранее).

Картина инфляции. Июль 2018 года⁶

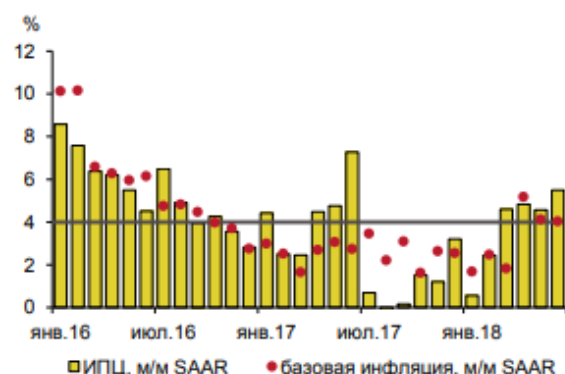
В июне годовые темпы потребительской инфляции снизились до 2,3 % г/г по сравнению с 2,4 % г/г в марте–мае. В то же время в помесечном выражении (с устранением сезонности) рост потребительских цен ускорился (до 0,45 % м/м SA после 0,35–0,40 % м/м SA в предыдущие три месяца). Июньская инфляция оказалась несколько выше, чем прогнозировало Минэкономразвития России (см. «Картина инфляции. Июнь 2018 года»). Кроме того, данные в целом за месяц отклонились вверх от оценок, полученных на основе недельной статистики цен (2,15 % г/г по состоянию на 25 июня), что связано с различиями в методологии расчета показателей инфляции разной частотности.

Цены на продовольственные товары в июне выросли на 0,6% м/м SA после майской дефляции (-0,1% м/м SA). Увеличение продовольственной инфляции было связано в первую очередь с ценовой ситуацией на рынке плодоовощной продукции: в июне цены на нее сохранились на уровне предыдущего месяца (с коррекцией на сезонность) после снижения на 2,8 % м/м SA в мае. По оценке Минэкономразвития России, в июле по мере расширения предложения отечественной плодоовощной продукции нового урожая дефляция в данной товарной группе возобновится. Рост цен на продовольственные товары, за исключением плодоовощной продукции, в июне продолжил ускоряться. При этом наблюдалось значительное увеличение темпов роста цен на мясопродукты – до 1,0 % м/м SA в июне после 0,3–0,4 % м/м SA в апреле–мае.

Рост цен на непродовольственные товары в июне замедлился до 0,5 % м/м SA после всплеска в мае (0,9 % м/м SA). Как и ожидалось, темп роста цен на бензин в июне снизился до 2,1 % м/м с 5,6 % м/м в мае, что было связано с реализацией мер по стабилизации ценовой ситуации на рынке нефтепродуктов. Цены на непродовольственные товары с исключением подакцизной продукции в июне третий месяц подряд росли темпом около 0,3 % м/м SA.

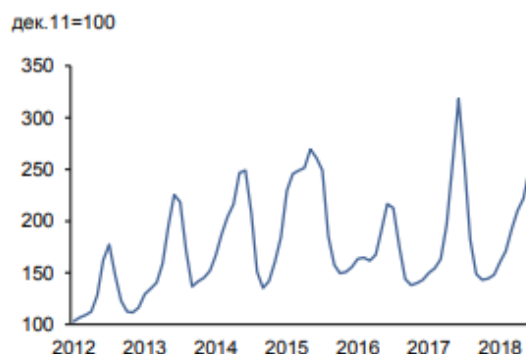
Темп роста цен на услуги в июне увеличился до 0,4 % м/м SA по сравнению с 0,3 % м/м SA в мае. На фоне роста спроса ускорение инфляции в июне было особенно выраженным в сегменте услуг, связанных с туризмом и отдыхом (услуги пассажирского транспорта, санаторно-оздоровительные услуги, услуги гостиниц и прочих мест проживания). Динамика показателей инфляции, очищенных от волатильных компонентов, согласуется с данными об активизации потребительского спроса. В июне продолжилось постепенное увеличение годовых темпов монетарной инфляции (2,9 % г/г после 2,8 % г/г в мае). Помесячная монетарная инфляция в аннуализированном выражении (с устранением сезонности) в мае–июне стабилизировалась вблизи целевого уровня (4,1 % м/м SAAR и 4,0 % м/м SAAR соответственно).

Рис. 1. Монетарная инфляция стабилизировалась вблизи целевого уровня



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Картофель и овощи «борщевых набор» в начале июля начали дешеветь



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В июле, по оценке Минэкономразвития России, помесечные темпы роста потребительских цен вернутся в диапазон 0,3–0,4 % м/м, а в августе снизятся до -0,1–0,0 % м/м. При этом в годовом

⁶ <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/38f97a12-4eef-45aa-ae5d-1d9803b1747c/180712.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=38f97a12-4eef-45aa-ae5d-1d9803b1747c>

выражении инфляция ускорится до 2,5–2,6% г/г в июле и 2,9–3,1 % г/г в августе, что связано с низкой базой соответствующих месяцев прошлого года.

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	июнь.18	май.18	апр.18	мар.18	2017	2016	2015
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	2,4	2,4	2,4	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,4	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,4	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,2	0,4	1,1	1,3	1,1	4,6	14,0
в % к предыдущему месяцу	0,4	-0,1	0,4	0,5	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,6	-0,1	0,3	0,4	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,7	3,4	2,7	2,4	2,8	6,5	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,9	0,4	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,9	0,4	0,2	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,1	4,0	4,0	3,9	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,4	0,3	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,3	0,4	0,4	-	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	2,0	1,9	1,8	2,1	6,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,2	0,3	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,3	0,3	0,1	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,9	2,8	2,7	2,5	2,6	5,8	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,2	0,3	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,4	0,1	-	-	-

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4, в составе:

1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промзоны, адрес объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4, кадастровый (или условный номер): 50:16:0301652:1652, общая площадь: 20 369 кв.м.;
2. Здание административно-бытового корпуса, назначение: нежилое, инв. № 158:052-11803, лит. Р, адрес объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4, кадастровый (или условный номер): 50-50-16/009/2009-091, общая площадь: 749 кв.м.;
3. Здание профилактория на 100 а/машин, назначение: нежилое, 1 - этажный, инв. № 158:052-11803. лит. К, к, К1, адрес объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4, кадастровый (или условный номер): 50-50-16/009/2009-093, общая площадь: 908,20 кв.м.;
4. Здание мастерских, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 158:052-11803, лит. З, 31, адрес объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4, кадастровый (или условный номер): 50-50-16/009/2009-092, общая площадь: 1 059,30 кв.м.;
5. Здание мойки, назначение: нежилое, 1 - этажный, инв. № 158:052-11803, лит. Б, адрес объекта: Московская область, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4, кадастровый (или условный номер): 50-50-16/009/2009-090, общая площадь: 361,40 кв.м.

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

Таблица 8-1 Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав,

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

Источник: составлено Оценщиком

Рынок коммерческой недвижимости подразделяется на следующие сегменты, в зависимости от количественных и качественных характеристик:

- объекты недвижимости офисного назначения;
- объекты недвижимости торгового назначения;
- помещения свободного назначения;
- объекты недвижимости производственно-складского назначения.

Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к рынку аренды недвижимости производственно-складского и офисного назначения Московской области.

8.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Характеристика экономических зон Московского региона (МР) за пределами МКАД:

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	до ≈10 км	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный	Ярославское (М-8)
	Восток	до ≈12 км	г.Москва, п.Восточный; г.Баланиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	Щелковское (А-103); Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	до ≈10 км	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г.Москва	Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)
	Юг	до ≈10 км	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	до ≈15 км	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	до ≈10 км	г.Красногорск; г.Москва	Новорязанское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Северо-запад	до ≈15 км	г.Химки; г.Москва	Ленинградское (М-10)
	Север	от ≈10 до ≈28 км	г.Лобня	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино	Ярославское (М-8); Фряновское (Р-110); Щелковское (А-103)
	Восток	от ≈10 до ≈38 км	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли	Горьковское (М-7); Носовихинское; Кудиновское
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈10 до ≈28 км	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	от ≈10 до ≈28 км	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	от ≈10 до ≈32 км	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск	Новорязанское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
	Северо-запад	от ≈10 до ≈28 км	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	Пятницкое (Р-111); Ленинградское (М-10)

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	г.Дмитров; г.Яхрома	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	г.Сергиев Посад; г.Хотьково	Ярославское (М-8)
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево	Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	г.Чехов; г.Серпухов	Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка	Киевское (М-3); Минское (М-1)
за пределами БМК (А-108)	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	г.Истра; г.Руза	Новорязанское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	г.Солнечногорск; г.Клин	Ленинградское (М-10)
	Север	от ≈55 до ≈125 км.	г.Дубна; г.Талдом	Дмитровское (А-104); Автомобильная дорога Р-112
	Северо-восток	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	г.Шатура; г.Рошаль	Автомобильная дорога Р-106
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	г.Коломна; г.Луховицы	Новорязанское (М-5)
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск	М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	г.Можайск	Минское (М-1)
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	г.Волоколамск; пгт.Шаховская	Новорязанское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Исходя из местоположения объекта недвижимости, право пользования на который оцениваются,

удаленность от МКАД от ≈ 10 до ≈ 38 км, экономической зоной, к которой относится рассматриваемый объект недвижимости, является - от ≈ 10 км от МКАД до ММК (А107)

Характеристика экономической зоны:

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление
от ≈ 10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г.Лобня
	Северо-восток	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
	Восток	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
	Юго-восток	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
	Юг	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
	Юго-запад	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
	Запад	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
	Северо-запад	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград

Рынок купли-продажи недвижимости Московского региона за 2 квартал 2018 года⁷

Сводные данные рынка купли-продажи МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈ 10 км от МКАД	Север	до ≈ 10 км	61 100	84 200	70 500	70 600	169 400	105 300	43 000	155 300	93 200	20 600	73 800	46 400
	Северо-восток	до ≈ 10 км	52 000	118 900	84 500	42 800	227 900	101 200	42 100	139 700	90 200	17 900	88 500	46 100
	Восток	до ≈ 10 км	44 300	110 000	76 900	37 800	263 700	121 600	33 400	157 700	93 600	16 000	81 600	45 700
	Юго-восток	до ≈ 10 км	40 000	110 000	78 100	48 600	289 100	130 000	52 300	185 400	110 000	21 300	90 300	41 500
	Юг	до ≈ 10 км	41 300	113 500	78 900	54 500	295 300	132 400	48 700	190 000	101 800	17 800	59 000	35 600
	Юго-запад	до ≈ 10 км	55 600	132 200	99 200	52 300	253 400	138 300	45 000	186 800	115 100	24 500	100 600	53 600
	Запад	до ≈ 10 км	53 100	117 400	89 500	41 400	236 100	131 400	44 900	200 000	109 700	30 000	80 000	49 500
от ≈ 10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈ 10 до ≈ 28 км	31 900	135 100	97 700	37 900	301 900	137 000	39 000	205 300	115 300	26 700	86 200	42 900
	Северо-восток	от ≈ 10 до ≈ 30 км	23 900	83 400	58 500	35 900	117 200	73 100	23 900	99 300	67 000	10 800	53 100	28 100
	Восток	от ≈ 10 до ≈ 38 км	22 200	87 300	57 300	35 200	146 700	78 400	22 600	120 000	67 200	10 000	66 000	30 500
	Юго-восток	от ≈ 10 до ≈ 40 км	16 400	91 800	51 200	22 000	129 900	66 500	22 800	111 100	61 000	8 600	69 600	27 700
	Юг	от ≈ 10 до ≈ 28 км	26 700	100 000	64 900	28 900	151 800	84 400	30 700	115 000	73 900	10 300	60 400	32 000
	Юго-запад	от ≈ 10 до ≈ 28 км	23 200	98 600	67 600	25 900	142 500	83 900	31 100	119 200	79 500	13 800	60 400	34 000
	Запад	от ≈ 10 до ≈ 32 км	30 400	97 000	66 500	26 000	150 700	76 800	25 400	125 000	73 900	15 000	60 200	34 700
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	Север	от ≈ 10 до ≈ 28 км	21 400	83 300	57 500	39 400	133 600	85 800	23 300	116 800	61 700	12 000	48 700	28 300
	Северо-восток	от ≈ 10 до ≈ 28 км	37 000	122 100	79 700	40 000	217 000	115 200	44 600	118 000	84 400	16 100	70 000	35 100
	Север	от ≈ 28 до ≈ 55 км	19 400	90 800	46 900	21 200	130 600	59 400	17 900	90 800	53 000	4 200	48 100	21 000
	Северо-восток	от ≈ 30 до ≈ 63 км	17 700	52 000	34 500	23 000	123 000	62 400	23 600	77 400	38 600	5 000	36 300	15 700
	Восток	от ≈ 38 до ≈ 68 км	18 500	73 500	40 600	15 400	121 500	54 700	20 300	100 000	50 700	3 700	41 800	16 900
	Юго-восток	от ≈ 40 до ≈ 65 км	15 900	100 000	42 700	22 700	133 200	62 700	17 600	113 300	51 000	5 000	48 600	22 500
	Юг	от ≈ 28 до ≈ 62 км	14 200	80 000	40 800	21 700	113 000	61 000	25 900	100 300	55 600	9 000	40 000	22 300
за пределами БМК (А-108)	Юго-запад	от ≈ 32 до ≈ 66 км	20 300	69 700	38 400	20 300	134 500	65 100	36 900	69 700	50 600	5 100	48 000	23 800
	Запад	от ≈ 28 до ≈ 68 км	25 100	88 000	46 500	18 900	117 200	60 300	21 100	109 300	56 600	3 800	47 200	22 100
	Север	от ≈ 55 до ≈ 125 км	13 300	81 300	37 400	17 800	121 700	47 100	21 000	100 000	44 100	1 900	40 000	15 100
	Северо-восток	от ≈ 68 до ≈ 143 км	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈ 65 до ≈ 145 км	9 100	60 000	30 200	14 400	102 100	46 400	20 000	102 100	36 700	1 800	12 000	7 200
	Юго-восток	от ≈ 62 до ≈ 155 км	11 700	74 900	41 500	17 700	118 000	54 900	25 000	97 000	50 700	1 900	26 700	11 200
	Юг	от ≈ 67 до ≈ 137 км	14 900	91 400	32 100	19 500	128 700	57 300	17 600	109 000	48 700	2 000	34 900	13 100
Среднее значение	Юго-запад	от ≈ 66 до ≈ 140 км	9 000	45 000	27 000	9 000	108 300	51 400	18 300	108 300	40 800	1 000	26 000	12 400
	Запад	от ≈ 66 до ≈ 140 км	12 200	55 000	28 800	16 300	90 000	44 200	21 000	75 000	39 200	1 700	43 200	14 000
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Рынок купли-продажи офисной недвижимости за 2 квартал 2018 года

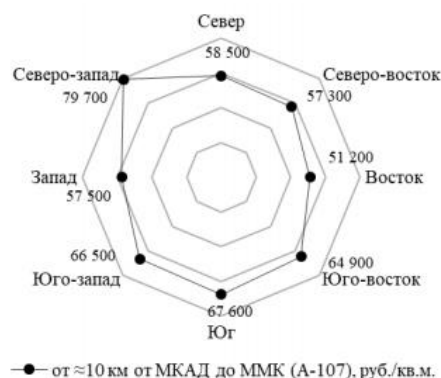
Сводные данные по экономической зоне: «от ≈ 10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	23 900	83 400	58 500	г.Лобня
Северо-восток	22 200	87 300	57 300	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	16 400	91 800	51 200	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
Юго-восток	26 700	100 000	64 900	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	23 200	98 600	67 600	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	30 400	97 000	66 500	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	21 400	83 300	57 500	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	37 000	122 100	79 700	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	25 200	95 400	62 900	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

⁷ http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2018/07/%D0%A1%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B9-%D0%BE%D0%B1%D0%B7%D0%BE%D1%80-%D0%9A%D0%9D-%D0%9C%D0%A0_2%D0%BA%D0%B22018_%D0%9F%D0%A4%D0%9A.pdf

Диаграмма 1. Средняя стоимость офисной недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



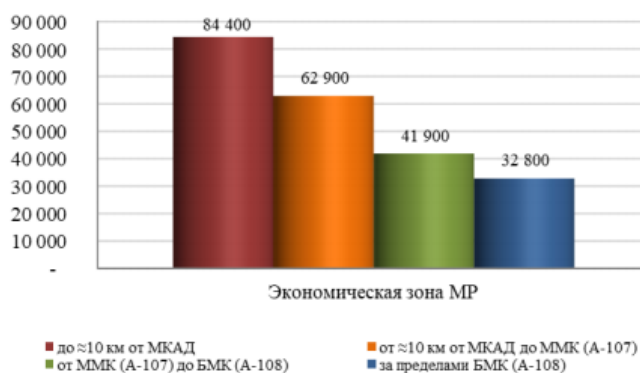
Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 51 200 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 79 700 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 62 900 руб./кв.м.

Сводные данные по продаже офисной недвижимости МР за пределами МКАД

Направление от МКАД	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Север	70 500	58 500	45 000	37 400
Северо-восток	84 500	57 300	46 900	-
Восток	76 900	51 200	34 500	30 200
Юго-восток	78 100	64 900	40 600	41 500
Юг	78 900	67 600	42 700	32 100
Юго-запад	99 200	66 500	40 800	27 000
Запад	89 500	57 500	38 400	28 800
Северо-запад	97 700	79 700	46 500	-
Среднее значение по ЭЗ	84 400	62 900	41 900	32 800

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 2. Средняя стоимость офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м., с НДС)



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

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	84 400	62 900	41 900	32 800
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-25,47%	-33,39%	-21,72%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-25,47%	-50,36%	-61,14%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения офисной недвижимости в среднем снижается на 61,14% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

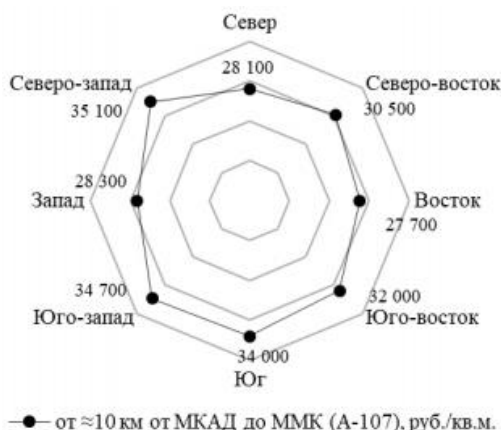
Рынок купли-продажи производственно-складской недвижимости за 2 квартал 2018 года

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	10 800	53 100	28 100	г.Лобня
Северо-восток	10 000	66 000	30 500	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	8 600	69 600	27 700	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
Юго-восток	10 300	60 400	32 000	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	13 800	60 400	34 000	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	15 000	60 200	34 700	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	12 000	48 700	28 300	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	16 100	70 000	35 100	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	12 100	61 100	31 300	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 3. Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



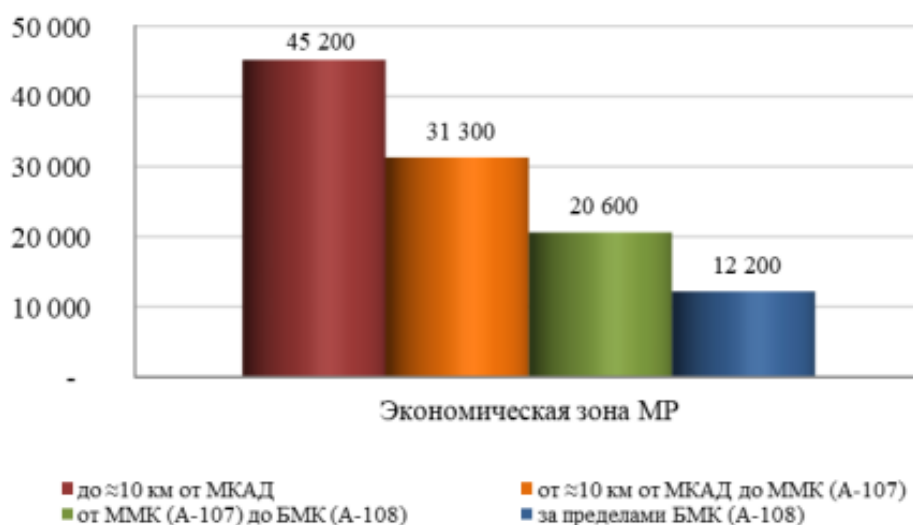
Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 27 700 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 35 100 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 31 300 руб./кв.м.

Сводные данные по продаже производственно-складской недвижимости МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Север	46 400	28 100	20 600	15 100
Северо-восток	46 100	30 500	21 000	-
Восток	45 700	27 700	15 700	7 200
Юго-восток	41 500	32 000	16 900	11 200
Юг	35 600	34 000	22 500	13 100
Юго-запад	53 600	34 700	22 300	12 400
Запад	49 500	28 300	23 800	14 000
Северо-запад	42 900	35 100	22 100	-
Среднее значение по ЭЗ	45 200	31 300	20 600	12 200

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 4. Средняя стоимость производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м., с НДС)



Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	45 200	31 300	20 600	12 200
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-30,75%	-34,19%	-40,78%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-30,75%	-54,42%	-73,01%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения производственно-складской недвижимости в среднем снижается на 73,01% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Динамика изменения цены предложения на рынке купли-продажи

Сводные данные средних значений цены предложения коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД, руб./кв.м. (с НДС)

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	3кв2015	4кв2015	1кв2016	3кв2016	4кв2016	1кв2017	2кв2017	3кв2017	4кв2017	1кв18	2кв18
до ≈10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	83 300	83 200	83 500	84 500	84 300	84 000	84 000	87 800	85 900	81 900	84 400
		Торгового назначения	132 300	128 700	125 600	120 300	121 600	123 700	122 900	122 400	124 500	122 100	124 700
		ПСН	110 000	112 300	107 700	102 200	103 700	104 300	103 500	102 100	100 300	100 200	103 600
		Производственно-складского назначения	45 300	46 700	46 400	47 800	47 100	47 500	46 900	47 300	47 200	45 000	45 200
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	68 700	63 000	62 300	63 500	62 200	61 600	60 800	59 500	61 300	61 800	62 900
		Торгового назначения	95 700	76 500	79 900	79 000	81 300	82 500	83 600	81 700	78 600	80 000	83 000
		ПСН	84 000	76 300	77 500	76 100	73 500	73 300	70 900	70 200	67 400	68 900	71 100
		Производственно-складского назначения	34 100	36 700	35 900	35 600	35 800	34 800	33 800	31 900	32 000	30 200	31 300
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	47 200	45 200	44 300	45 000	44 200	43 600	43 300	42 900	41 800	40 900	41 900
		Торгового назначения	80 600	75 200	75 100	72 300	70 800	69 700	69 300	65 800	61 600	60 800	60 500
		ПСН	69 500	59 300	62 000	59 100	58 200	57 700	56 600	54 900	53 100	52 400	50 600
		Производственно-складского назначения	22 400	23 500	23 100	21 500	21 100	20 800	20 000	20 200	20 000	19 600	20 600
за пределами БМК (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	41 700	30 900	31 800	32 400	31 800	31 400	31 300	31 500	31 000	31 900	32 800
		Торгового назначения	64 700	52 500	48 300	49 700	50 700	51 400	50 800	50 200	50 500	51 000	50 200
		ПСН	50 000	49 000	49 100	49 700	45 800	43 100	44 300	44 000	44 000	43 900	43 400
		Производственно-складского назначения	16 300	15 200	14 900	14 100	13 900	12 800	12 000	12 300	12 400	12 200	12 200

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 5. Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД ((от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107))

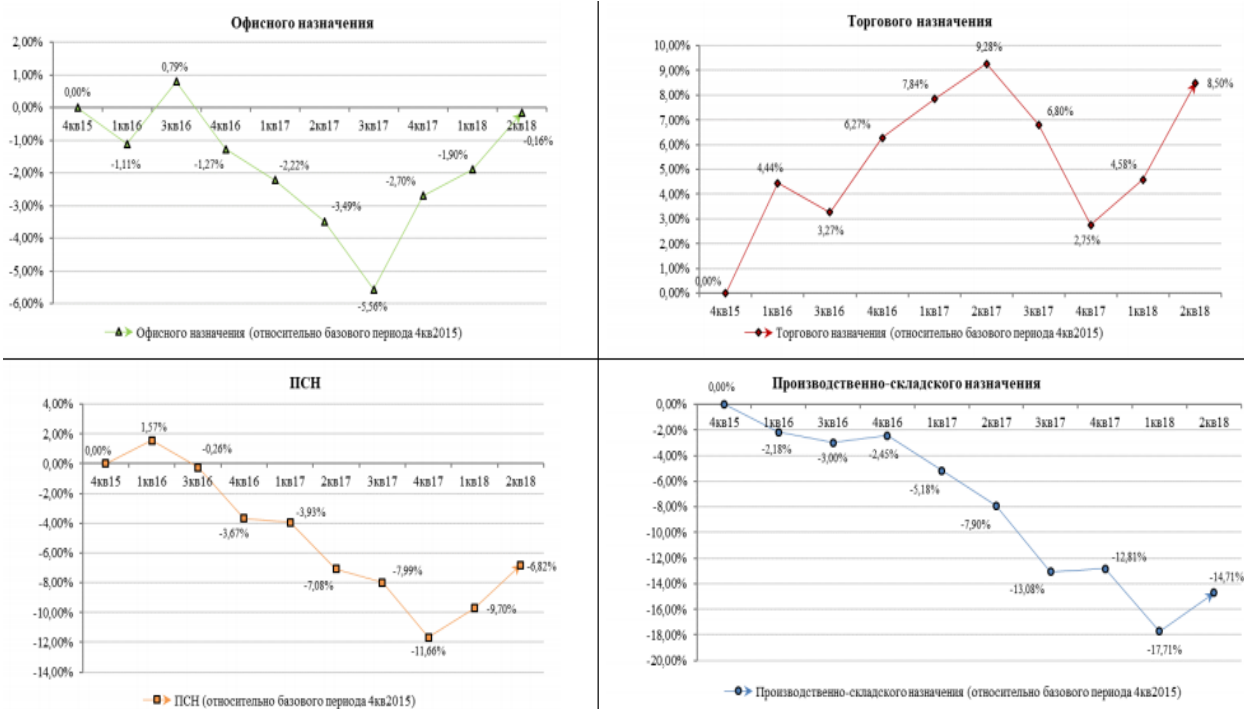
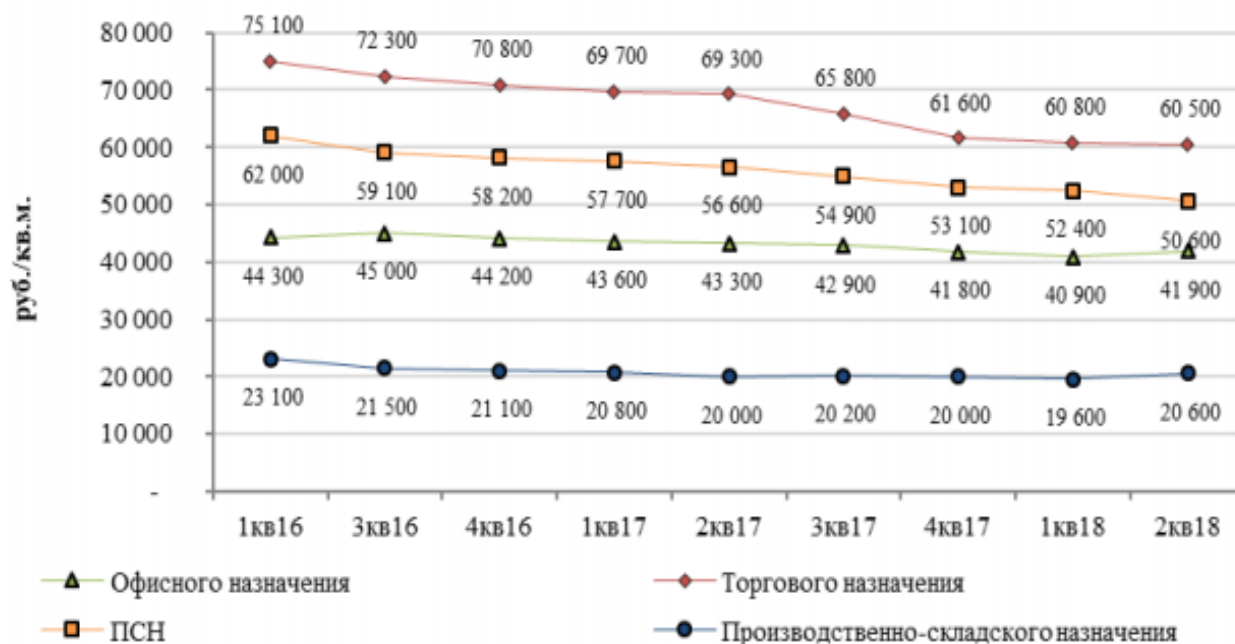


Диаграмма 6. Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ММК (А-107) до БМК (А-108))



от ММК (А-107) до БМК (А-108)

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

Рынок аренды недвижимости Московского региона за 2 квартал 2018 года⁸

⁸ <http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2018/07/%D0%A1%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B9->

Сводные данные рынка аренды МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м./год, с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	5 900	12 000	9 300	7 800	39 200	18 000	6 000	18 000	11 900	2 800	7 700	4 800	5 900
	Северо-восток	4 700	13 200	9 600	5 800	60 000	20 400	7 100	24 000	12 400	3 000	7 200	5 000	4 700
	Восток	4 800	13 800	9 800	7 000	60 000	19 200	7 800	25 200	13 300	2 500	7 400	5 100	4 800
	Юго-восток	4 800	15 000	10 600	6 600	54 000	19 800	5 100	28 800	12 800	2 100	7 100	4 200	4 800
	Юг	5 000	15 600	10 900	7 100	57 700	20 000	5 500	24 000	12 700	3 000	7 700	4 800	5 000
	Юго-запад	6 600	18 400	12 100	7 100	51 900	19 800	5 300	30 000	14 500	3 000	7 200	4 700	6 600
	Запад	6 900	17 700	12 000	6 000	55 200	21 100	5 700	30 000	13 400	2 800	7 200	5 200	6 900
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Северо-запад	5 800	17 700	11 600	6 000	62 900	19 800	4 800	26 000	13 000	2 400	9 200	4 400	5 800
	Север	3 600	12 000	9 000	6 700	28 300	13 300	5 700	17 300	9 900	1 900	6 500	4 400	3 600
	Северо-восток	4 200	12 000	9 000	5 300	30 000	15 700	5 400	17 100	10 400	2 000	5 700	3 600	4 200
	Восток	3 000	12 000	7 100	3 600	33 400	12 600	4 800	21 600	11 100	1 000	5 500	3 000	3 000
	Юго-восток	3 600	12 500	9 000	4 800	31 200	12 400	4 400	20 400	11 200	1 600	5 800	3 300	3 600
	Юг	3 600	12 700	8 000	4 800	32 300	13 800	4 800	24 000	11 600	2 000	5 500	3 900	3 600
	Юго-запад	3 600	14 400	9 200	4 800	35 000	13 800	3 600	15 600	9 700	1 800	5 900	3 800	3 600
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	Запад	4 500	14 200	9 200	6 000	27 600	13 400	4 800	18 000	10 300	2 400	6 500	4 600	4 500
	Северо-запад	6 300	16 200	11 000	4 800	42 000	17 200	5 900	24 000	12 100	2 200	6 800	4 400	6 300
	Север	3 600	12 000	6 200	4 200	20 000	10 100	3 800	11 300	7 100	1 200	5 000	2 800	3 600
	Северо-восток	4 200	12 000	8 200	3 600	28 000	10 700	3 600	18 000	8 600	1 200	9 400	3 400	4 200
	Восток	3 000	10 700	6 600	3 600	24 300	11 200	4 100	14 400	9 400	800	3 300	1 700	3 000
	Юго-восток	2 500	11 300	7 300	3 300	21 200	10 000	3 600	14 200	9 500	900	5 000	2 000	2 500
	Юг	3 000	12 000	7 800	3 400	30 000	10 800	4 600	14 800	8 500	600	4 200	2 500	3 000
за пределами БМК (А-108)	Юго-запад	2 400	12 000	7 800	3 600	24 000	12 200	4 800	12 000	9 200	800	4 500	3 000	2 400
	Запад	4 800	12 000	8 200	4 200	30 000	11 800	4 800	16 800	9 000	1 200	5 000	3 000	4 800
	Северо-запад	3 600	12 000	7 500	3 600	35 800	13 700	3 800	17 400	10 900	800	5 300	3 000	3 600
	Север	2 400	8 400	5 300	3 300	17 100	8 200	3 300	12 700	6 900	1 100	4 600	2 600	2 400
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	2 500	8 300	4 700	3 900	19 500	8 000	3 000	10 600	5 800	900	1 800	1 400	2 500
	Юго-восток	2 200	8 500	5 800	3 600	24 000	11 400	2 300	14 000	7 700	700	5 000	2 000	2 200
за пределами БМК (А-108)	Юг	3 600	12 000	7 600	3 600	24 000	10 600	3 600	15 000	8 700	700	4 200	2 300	3 600
	Юго-запад	3 000	9 900	6 300	3 300	16 100	8 800	4 200	13 000	7 700	1 100	3 500	2 300	3 000
	Запад	2 900	9 100	6 100	3 000	26 900	10 200	3 000	12 000	6 800	600	4 800	2 100	2 900
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Север	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рынок аренды офисной недвижимости за 2 квартал 2018 года

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	3 600	12 000	9 000	г.Лобня
Северо-восток	4 200	12 000	9 000	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	3 000	12 000	7 100	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
Юго-восток	3 600	12 500	9 000	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	3 600	12 700	8 000	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	3 600	14 400	9 200	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	4 500	14 200	9 200	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	6 300	16 200	11 000	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	4 100	13 300	8 900	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 7. Средняя стоимость аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



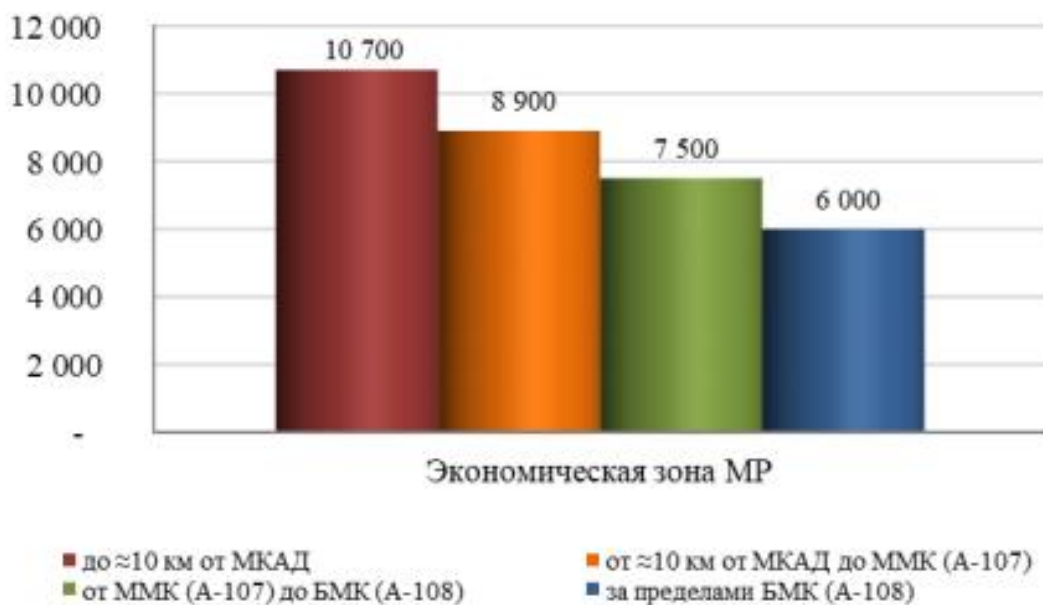
Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 7 100 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 11 000 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 8 900 руб./кв.м./год.

Сводные данные по аренде офисной недвижимости МР за пределами МКАД

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 8. Средняя стоимость аренды офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год, с НДС)



Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	10 700	8 900	7 500	6 000
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-16,82%	-15,73%	-20,00%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-16,82%	-29,91%	-43,93%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды офисной недвижимости в среднем снижается на -43,93% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

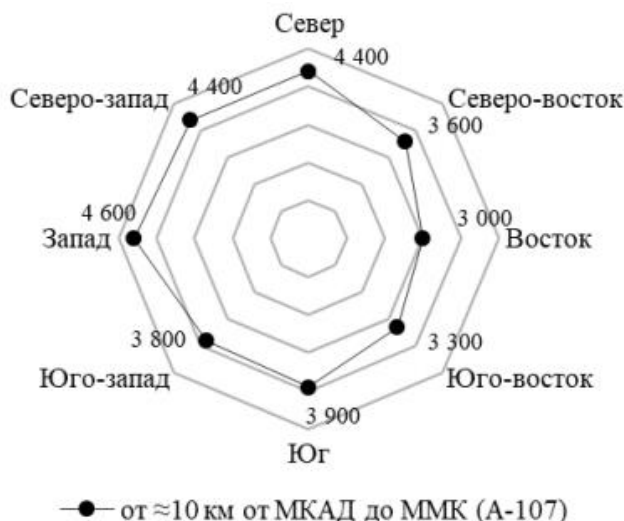
Рынок аренды недвижимости производственно-складского назначения за 2 квартал 2018

года

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

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 9. Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)

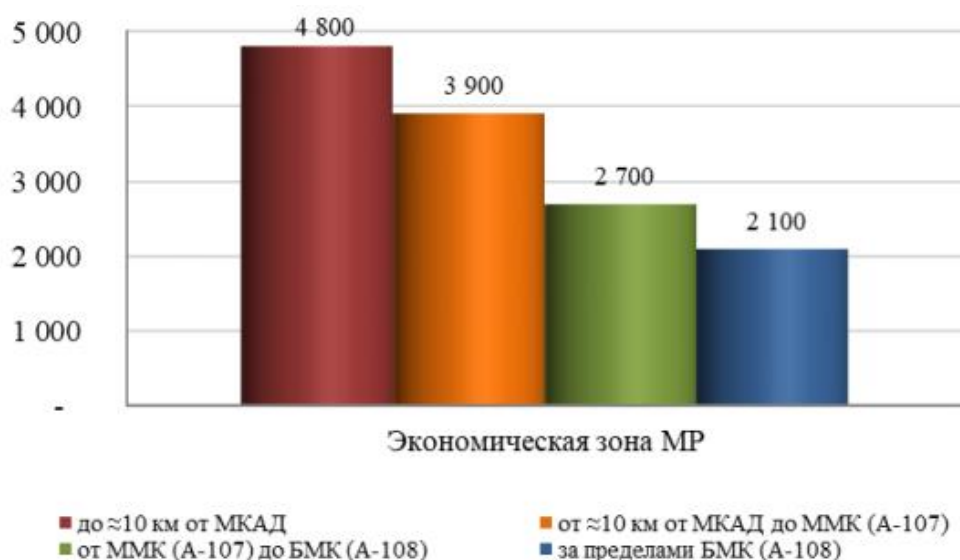
Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 3 000 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в западном направлении 4 600 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 3 900 руб./кв.м./год.

Сводные данные по аренде производственно-складской недвижимости МР за пределами МКАД

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 10. Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год, с НДС)



Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	4 800	3 900	2 700	2 100
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-18,75%	-30,77%	-22,22%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-18,75%	-43,75%	-56,25%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды производственно-складской недвижимости в среднем снижается на 56,25% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД»

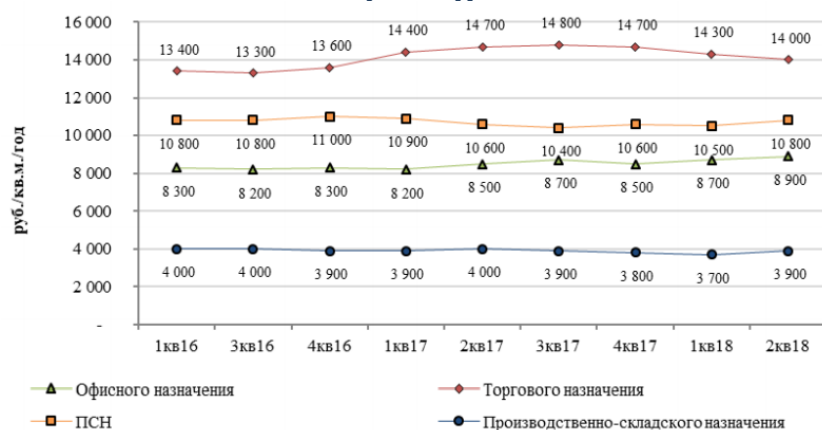
ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ АРЕНДЫ

Сводные данные средних значений цены предложения по аренде коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД, руб./кв.м./год (с НДС)

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	3кв2015	4кв2015	1кв2016	3кв2016	4кв2016	1кв2017	2кв2017	3кв2017	4кв2017	1кв18	2кв18
до ≈10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	10 000	9 600	9 900	10 000	10 100	10 400	10 700	10 700	10 700	10 600	10 700
		Торгового назначения	21 700	20 700	21 400	21 600	21 000	21 100	19 800	19 600	21 000	20 100	19 800
		ПСН	13 800	13 200	13 700	13 200	13 300	13 900	13 400	13 200	13 000	12 800	13 000
		Производственно-складского назначения	4 700	4 600	4 700	4 600	4 600	4 700	4 600	4 700	4 700	4 700	4 800
от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	8 300	8 200	8 300	8 200	8 300	8 200	8 500	8 700	8 500	8 700	8 900
		Торгового назначения	13 400	13 100	13 400	13 300	13 600	14 400	14 700	14 800	14 700	14 300	14 000
		ПСН	10 900	10 600	10 800	10 800	11 000	10 900	10 600	10 400	10 600	10 500	10 800
		Производственно-складского назначения	4 000	4 000	4 000	4 000	3 900	3 900	4 000	3 900	3 800	3 700	3 900
от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	7 000	6 700	6 900	7 100	7 200	7 300	7 300	7 400	7 200	7 300	7 500
		Торгового назначения	11 100	10 400	10 600	10 400	10 600	11 000	11 200	11 100	11 400	11 700	11 300
		ПСН	9 300	8 700	8 800	9 100	9 200	9 400	9 400	9 400	9 000	9 000	9 000
		Производственно-складского назначения	2 900	2 800	2 800	2 900	2 900	2 800	2 800	2 700	2 700	2 700	2 700
за пределами БМК (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	6 200	5 900	6 000	6 000	6 100	5 800	5 900	5 500	5 700	5 800	6 000
		Торгового назначения	9 700	9 200	9 400	8 600	8 600	8 800	8 900	9 300	9 100	9 500	9 500
		ПСН	7 600	7 800	7 800	7 500	7 500	7 400	7 300	7 400	7 200	7 300	7 300
		Производственно-складского назначения	2 100	2 000	2 000	2 100	2 000	2 000	2 100	2 100	2 100	2 000	2 100

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

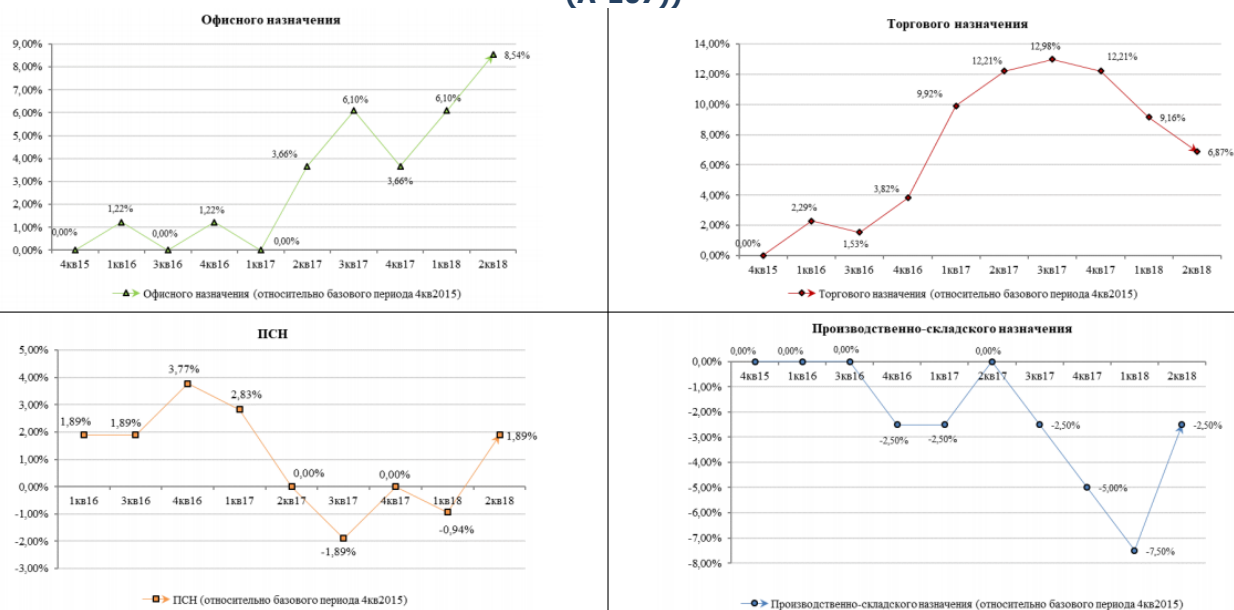
Диаграмма 11. Динамика средней цены предложения по аренде коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107))



от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)

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

Диаграмма 12. Динамика средней цены предложения по аренде коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107))



Исследование публичной информации о ценах сделок на недвижимость показало, что цены сделок носят конфиденциальный, закрытый характер и поэтому сведения о сделках малочисленны и недоступны. В такой ситуации Оценщик вынужден использовать цены предложений. Они публикуются преимущественно в электронных средствах информации (на интернет-сайтах агентств недвижимости и риэлторских компаний, интернет-порталах и досках объявлений и т.п).

При определении рыночной стоимости исследуемых объектов Оценщиком были проанализированы открытые источники информации о ценах предложений купли-продажи и аренды производственно-складских и офисных объектов недвижимости на дату определения рыночной стоимости.

Выявленные оценщиком предложения по купле-продаже и аренде производственно-складских и офисных объектов недвижимости, расположенных в Московской области в восточном направлении от МКАД, действующие на дату оценки 30.07.2018 года, представлены в следующих таблицах:

Таблица 8-2 Предложения по продаже производственно-складских и офисных объектов недвижимости .

Тип	Местоположение	Стоимость, руб.	Площадь	Стоимость, руб./кв. м	Описание	Ссылка на объявление	Дата предложения
Продажа склада	Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, улица Московская, 1	127 000 000,00	6148	20 657,12	Предлагается к покупке производственно-складская база на собственном огороженном участке площадью 1.91 га. (50:16:0402019:22) Охрана, видеонаблюдение, водопровод, канализация, интернет, газ (отопление своей газовой котельной). Имеется офисное здание (2 этажа по 480 кв.метров) Производственно-складские отапливаемые помещения площадью 3700 кв.м Неотапливаемый склад 1488 кв.м (потолки 8 метров). Навесы общей площадью 2472 кв.м На предприятии имеется пандус для разгрузки еврофур. Действующие договора на воду, газ, электричество (своя подстанция на 450 кВт.) Цена за все 127 млн. руб. Агентам вознаграждение. Тел.: +7-916-312-34-36, 11 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/190257968	май.18
Продажа склада	Московская область, Электросталь городской округ, Электросталь, улица Горького	47 000 000,00	2700	17 407,41	С удовольствием предлагаю Вашему вниманию теплый производственно-складской комплекс 2.700 м2 на 1,1 Га, расположенный в г. Электросталь по Горьковскому шоссе в 45 км от МКАД. Два корпуса- 1.720 м2 и 950 м2. Н - 6 м. Электричество- 150 кВт, своя ТП. Отопление, водопровод, канализация центральные. Газ на территории. Полы бетон. Пандус. Встроенные офисы 300 м2. Интернет, телефония. Ж/д ветка на территории с пандусом. Есть Ж/д Коды. Охрана. Собственность. Добро пожаловать! С уважением, Галина., 8 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/161144991	май.18
Продажа склада	Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, улица Новоногинская, 15	150 000 000,00	7400	20 270,27	Имущественный комплекс расположен в центральной части г. Ногинск. Рядом находятся Горьковское шоссе и шоссе Энтузиастов, улицы Декабристов и Климова. Общая площадь - 7400 кв. м - 2 основных здания (2400 и 2000 кв. м) и 4 вспомогательных здания (котельная, отапливаемые склады, администрация и проходная) - 3000 кв. м. Все необходимые коммуникации - газ, вода и канализация центральные, электричество - 800 кВт, собственная подстанция. Земельный участок 2 га оформлен в собственность. В настоящее время часть помещений сданы в аренду. Стоимость - 150 000 000 рублей., 6 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/166281210	май.18
Продажа производство	Московская область, Электросталь городской округ, Электросталь, Рабочая улица, 31Г	65 000 000,00	3926	16 556,29	В собственности Продается промышленно-производственная база общей площадью 19078 кв.м по адресу: Электросталь, ул. Рабочая д. 33 Перечень объектов: Объект 1. Ангар отапливаемый для обслуживания спецтехники с кран балкой (2шт). Метраж: 783+912=1695 кв.м. Объект 2. Административное 4-ёх этажное здание. Метраж: 230 кв.м./этаж, Итого: 920кв.м.	https://www.cian.ru/sale/commercial/167449716	май.18

					Объект 3. Склад 517+156=673 кв.м.. Объект 4. Открытая бетонная площадка, можно сделать производство/склад быстровозводимой конструкцией. Метраж 5000 кв.м. Объект 5. Склад УСРЗ с кран балкой. Метраж: 638 кв.м. Остаток метража по земле. 7000 кв.м., 12 фото		
--	--	--	--	--	---	--	--

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 8-3 Предложения по продаже земельных участков под производственно-складские и офисные объекты недвижимости.

Тип	Местоположение	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб./кв.м.	Описание	Ссылка на объявление	Дата предложения
Продажа коммерческой земли	Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, ш. Горьковское (38 км до МКАД)	12 500 000,00	8 200	1 524,39	Продается участок в технопарке 400 м от шоссе с отличным подъездом, Вдоль участка жд ветка.	https://www.cian.ru/sale/commercial/169749023	Июль 2018
Продажа коммерческой земли	Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, улица Бетонная, 1, ш. Горьковское (40 км до МКАД)	9 400 000,00	8 100	1 160,49	Город Ногинск.Улица Бетонная (напротив хладокомбината,со стороны «зернопродукт»).Участок 81 сот,с отдельным ЖД въездом.Есть въезд для грузового транспорта.Ранее участок использовался как овощебаза,под землей закопаны несколько контейнеров для хранения овощей.торг., 8 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/176550199	Август 2018
Продажа коммерческой земли	Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, ш. Горьковское (30 км до МКАД)	10 500 000,00	8 300	1 265,06	Уникальный номер объекта: 381232 Все наши объекты актуальны! Продаётся земельный участок промышленного назначения, 83 сотки, в черте города Ногинск. Оформлен в собственность, без каких-либо обременений, в собственности более 3 лет. Вдоль участка проходит ж/д ветка. Отличный подъезд с Горьковского шоссе. Все вопросы по телефону. Если телефон не доступен с 1 по 8 июня, пишите в ватсап на это номер.	https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_gorod_noginsk_noginskiy_rayon_gorkovskoe_shosse_6808030838/	Июль 2018
Продажа коммерческой земли	Московская область, Ногинский район, деревня Аксено-Бутырки	51 000 000,00	60 000	850,00	Продажа: земельный участок общей площадью 600 сот. х 85000 руб Расположение: Московская область, Ногинский район, деревня Аксено-Бутырки крестьянское хозяйство «Гольцевых». Удобная транспортная доступность: Носовихинское шоссе, 36 км от МКАД...Балашиха.Кадастровый номер: 50:16:05 02 048:0003Без межевания.	https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_600_sotok_moskovskaya_oblast_noginskiy_rayon_derevnya_akseno-butyрки_6801729739/	Июль 2018

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 8-4 Предложения по аренде производственно-складских и офисных объектов недвижимости.

Местоположение	Арендная ставка в месяц, руб.	Площадь	Арендная ставка в месяц, руб/кв.м	Описание	Ссылка на объявление	Контакты	Дата предложения
Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, улица 1-я Ильича	16 200,00	81	200,00	Сдам в аренду теплые складские помещения площадью от 80м2 до 1000м2. Высота потолков 5,5-4,5м. Сетка колонн 4,5х4,5. Пол бетон. С возможностью взять в аренду универсальную стеллажную систему (ЕВРОСТЕЛЛАЖИ). Подходит для использования в производственно - складских целях. Арендная ставка 200 руб. за кв.м. в месяц. Отопление включено в АС, электроэнергия оплачивается по счетчику. Возможность предоставления арендных каникул. - Два грузовых лифта - Один новый подъемник - 3 самостоятельные зоны погрузки - Санузел - Охранная и пожарная сигнализация - Интернет и телефония - Стоянка грузового автотранспорта на 8 машин - Охраняемая территория - Удобное транспортное сообщение. - ж/д станция Захарово в 2 минутах пешком. Возможность дополнительно арендовать Офисные помещения от 50-100м2, расположенные на одном этаже со складом (Ставка 300 руб. за кв.м. в месяц, коммунальные услуги оплачиваются отдельно) Аренда от собственника., 10 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/187704396	+7926039162 2	Июль 2018
Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, улица Нижегородская, 8	108 855,00	615	177,00	Помещение общей площадью 615 м2 земля под помещением находится в собственности. Полностью отдельно стоящее здание. 2 отдельных входа , Отопление котел на твердом топливе 90 кВт, Эл. мощность 50 кВт , Площадка перед входом 10х10 м. Хороший подъезд. Последние 7 лет использовалось под кузнечно-столярный цех. На сегодняшний день возможно использовать под что угодно. Условия аренды: Оплата в рублях ежемесячно. 90 000 руб в месяц за всё Заключение арендного договора. Коммунальные платежи оплачиваются арендатором по счетчику. По договоренности возможны арендные каникулы 2-3 месяца. При необходимости с разрешения арендодателя разрешена перепланировка, и перепрофилирование помещения. Все условия аренды гибкие , обсуждаются и принимается взаимовыгодные решения ., 12 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/164573911	+7915188673 5	Июнь 2018
Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, улица Рабочая,	22 680,00	108	210,00	Сдам в аренду склады и автобоксы от 108 кв.м. до 350 кв.м. ставка 210 руб. за кв.м. в месяц Сдам в аренду навес, земельные участки от 100 кв.м. ставка 50 руб. за кв.м. в месяц, а также зем. участки от 500 кв.м. ставка от 20 руб. за кв.м. в месяц. Сдам в аренду склад с температурным режимом 260 кв.м. ставка от 500 руб. за кв.м. в месяц Склад в аренду в качестве «сухого» 260 кв.м., ставка 250руб. за кв.м. в месяц Аренда от собственника., 9 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/180800772	+7916237206 9, +7495788805 0	Май 2018

Местоположение	Арендная ставка в месяц, руб.	Площадь	Арендная ставка в месяц, руб/кв.м	Описание	Ссылка на объявление	Контакты	Дата предложения
100А							
Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, улица Индустриальная, 38А	36 900,00	180	205,00	ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ предлагается производственное помещение, кран-балка 2 тонны, помещение с ремонтом. В стоимость аренды входит отопление, возможно снять дополнительно офис от 16 кв.м., 1 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/177295060	+79687395154	Июль 2018
Московская область, Ногинск, Доможировская ул	100 000,00	200	500,00	Сдается в аренду, набираем пул арендаторов. Общая площадь 1200 кв.м.. Свободного назначения от 30 кв.м. В 35 км от МКАД Горьковское шоссе. Зальная планировка, высокие потолки, витринное остекление, удобная парковка, продуманные места для разгрузки товара. Напротив Леруа Мерлен, ОКЕЙ, мебельный центр. Использование, любое, автосервис, автосалон, автомойка, крупный ритейл, площади в нарезку. Торговый центр находится на колоссальном автомобильном трафике, Горьковское шоссе перед развилкой Ногинск. Стоимость аренды 500 рублей за кв.м. Оперативный показ. Звоните!	https://move.ru/objects/sdaetsya_tp_ploschadyu_200_kv_m_domojirovskaya_ul_6807733056/	+7 (958) 498-27-96	Май 2018
Московская область, Ногинск, Московская область, Ногинский район, сельское поселение Буньковское, п. Затишье, территория «Технопарк Успенский» д. 6	150 000,00	300	500,00	Предлагаются в аренду помещения от 300 м2 до 1550 м2 в отдельно-стоящем 3-х этажном здании. Удачное место для размещения шиномонтажа, автомойки и автосервиса для грузовых и легковых автомобилей, пунктов продажи автозапчастей и шин. Так же возможно размещение пунктов общественного питания, в том числе столовой, административных помещений, иных видов деятельности. Здание расположено на территории технопарка, окружено складскими корпусами, что обеспечивает большой пешеходный и автомобильный трафик, в том числе грузовых автомобилей. Общая площадь здания 1550 м2. Месторасположение: Московская область, Ногинский район, сельское поселение Буньковское, п. Затишье, территория «Технопарк Успенский» д. 6.	https://noginsk.cian.ru/rent/commercial/154781077/	+7 495 508-99-55	Июль 2018
Московская область, Электросталь, Промышленный проезд, 3	89 000,00	300	296,67	Площадь ангара 300 м2, отопление, водопровод, оборудован сигнализацией, сдается с открытой площадкой площадью 400м2 под стоянку автомобилей. Сдается с оборудованием и инструментом под автосервис (полностью укомплектован). Желательно автосервис, но возможны и другие варианты. Адрес: г. Электросталь, Промышленный проезд, д 3 (закрытая охраняемая территория).	https://move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploschadyu_300_kv_m_elektrostal_promyshlennyy_proezd_d3_6807558052/	+7 (926) 133-27-45	Май 2018
Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, улица 1-я Ильича		50-100	300,00	Сдам в аренду теплые складские помещения площадью от 80м2 до 1000м2. Высота потолков 5,5-4,5м. Сетка колонн 4,5х4,5. Пол бетон. С возможностью взять в аренду универсальную стеллажную систему (ЕВРОСТЕЛЛАЖИ). Подходит для использования в производственно - складских целях. Арендная ставка 200 руб. за кв.м. в месяц. Отопление включено в АС, электроэнергия оплачивается по счетчику. Возможность предоставления арендных каникул. - Два грузовых лифта - Один новый подъемник - 3 самостоятельные зоны погрузки - Санузел	https://www.cian.ru/rent/commercial/187704396	+79260391622	Июль 2018

Местоположение	Арендная ставка в месяц, руб.	Площадь	Арендная ставка в месяц, руб./кв.м	Описание	Ссылка на объявление	Контакты	Дата предложения
				- Охранная и пожарная сигнализация - Интернет и телефония - Стоянка грузового автотранспорта на 8 машин - Охраняемая территория - Удобное транспортное сообщение. - ж/д станция Захарово в 2 минутах пешком. Возможность дополнительно арендовать Офисные помещения от 50-100м2, расположенные на одном этаже со складом (Ставка 300 руб. за кв.м. в месяц, коммунальные услуги оплачиваются отдельно) Аренда от собственника., 10 фото			
Московская область, Богородский городской округ, пгт.Обухово		500	450,00	Предлагаются в аренду производственно-складские площади и открытая площадка по Горьковскому шоссе 22 км от МКАД. Отапливаемое помещение 2600 м2 (высота 10 м, шаг колонн 12х12, двое пандусных ворот, двое ворот на нулевом уровне, ставка 12,5 руб за метр в сутки). Холодное помещение 4000 м2 (ставка 2737 руб.за кв.м.в год)). Открытая площадка – 3 000 м2. Офисные помещения 500 м2 — арендная ставка 15 руб в сутки с НДС. Погрузо-разгрузочные работы и др. услуги по обработке грузов. Возможно использование отапливаемых площадей под производство. Наличие электромошностей — 2 МВт. Полы – бетонные наливные. Огороженная, охраняемая территория. Хороший подъездной путь. Удобный выезд на бетонку. Возможность предоставления офисных помещений ,телефон, интернет.	http://www.makler.ru/arendaview_komm.asp?anketa_id=322757	+7 (495) 120-38-01	Июль 2018
Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, улица Индустриальная , 38А	36 900,00	от 16	205,00	ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ предлагается производственное помещение,кран-балка 2 тонны,помещение с ремонтом.В стоимость аренды входит отопление,возможно снять дополнительно офис от 16 кв.м., 1 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/177295060	+79687395154	Июль 2018

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Диапазоны рыночных стоимостей по продажам объектов различного назначения (производственно-складских и офисных объектов) как единого объекта: 16 556 - 20657 руб./кв.м., в т.ч. стоимость земельного участка: 850 – 1524 руб./кв.м.

Диапазоны арендных ставок:

По производственно-складским объектам 177 – 500 руб./кв.м. в месяц

По офисным объектам 205 – 450 руб./кв.м. в месяц

Приведенные диапазоны стоимости определены по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (различие в общей площади, условие торга и т.п.).

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

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку производственно-складской и офисной недвижимости.

Таблица 8-5. Значения корректирующих коэффициентов действующих с 2017 года.

Наименование ценообразующего фактора	Значения корректирующих коэффициентов																																																										
Корректирующие коэффициенты к объектам производственно-складского назначения.																																																											
Источник информации «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017г.																																																											
Скидка на торг	<table><tr><th rowspan="2">Класс объектов</th><th colspan="3">Активный рынок</th></tr><tr><th>Среднее</th><th colspan="2">Доверительный интервал</th></tr><tr><td colspan="4">Цены предложений объектов</td></tr><tr><td>1. Универсальные производственно-складские объекты</td><td>12,4%</td><td>11,8%</td><td>12,9%</td></tr><tr><td>2. Специализированные высококлассные складские объекты</td><td>11,6%</td><td>11,0%</td><td>12,2%</td></tr><tr><td>3. Объекты, предназначенные для пищевого производства</td><td>12,6%</td><td>12,0%</td><td>13,2%</td></tr><tr><td>4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения</td><td>16,6%</td><td>15,6%</td><td>17,7%</td></tr><tr><td>5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства</td><td>11,8%</td><td>11,3%</td><td>12,3%</td></tr><tr><td colspan="4">Арендные ставки объектов</td></tr><tr><td>1. Универсальные производственно-складские объекты</td><td>10,7%</td><td>10,0%</td><td>11,4%</td></tr><tr><td>2. Специализированные высококлассные складские объекты</td><td>10,0%</td><td>9,4%</td><td>10,6%</td></tr><tr><td>3. Объекты, предназначенные для пищевого производства</td><td>11,0%</td><td>10,3%</td><td>11,7%</td></tr><tr><td>4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения</td><td>15,2%</td><td>14,0%</td><td>16,4%</td></tr><tr><td>5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства</td><td>10,3%</td><td>9,7%</td><td>10,8%</td></tr></table>				Класс объектов	Активный рынок			Среднее	Доверительный интервал		Цены предложений объектов				1. Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	11,8%	12,9%	2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,6%	11,0%	12,2%	3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,6%	12,0%	13,2%	4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16,6%	15,6%	17,7%	5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	11,3%	12,3%	Арендные ставки объектов				1. Универсальные производственно-складские объекты	10,7%	10,0%	11,4%	2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,0%	9,4%	10,6%	3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,0%	10,3%	11,7%	4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,2%	14,0%	16,4%	5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,3%	9,7%	10,8%
	Класс объектов	Активный рынок																																																									
		Среднее	Доверительный интервал																																																								
	Цены предложений объектов																																																										
	1. Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	11,8%	12,9%																																																							
	2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,6%	11,0%	12,2%																																																							
	3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,6%	12,0%	13,2%																																																							
	4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16,6%	15,6%	17,7%																																																							
	5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	11,3%	12,3%																																																							
	Арендные ставки объектов																																																										
	1. Универсальные производственно-складские объекты	10,7%	10,0%	11,4%																																																							
	2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,0%	9,4%	10,6%																																																							
	3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,0%	10,3%	11,7%																																																							
	4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,2%	14,0%	16,4%																																																							
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,3%	9,7%	10,8%																																																								
Наличие железнодорожной ветки	<table><tr><th>Наименование коэффициента</th><th>Среднее значение</th><th colspan="2">Доверительный интервал</th></tr><tr><td colspan="4">Удельная цена</td></tr><tr><td>Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки</td><td>1,15</td><td>1,14</td><td>1,16</td></tr><tr><td colspan="4">Удельная арендная ставка</td></tr><tr><td>Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки</td><td>1,14</td><td>1,13</td><td>1,16</td></tr></table>				Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Удельная цена				Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14	1,16	Удельная арендная ставка				Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,14	1,13	1,16																																			
	Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																																																								
	Удельная цена																																																										
	Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14	1,16																																																							
	Удельная арендная ставка																																																										
	Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,14	1,13	1,16																																																							

Наличие грузоподъемных механизмов	Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал Таблица 113 <table><tr><th>Наименование коэффициента</th><th>Среднее значение</th><th colspan="2">Доверительный интервал</th></tr><tr><td colspan="3">Удельная цена</td></tr><tr><td>Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ</td><td>0.89</td><td>0.88</td><td>0.90</td></tr><tr><td colspan="3">Удельная арендная ставка</td></tr><tr><td>Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ</td><td>0.88</td><td>0.87</td><td>0.89</td></tr></table>	Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Удельная цена			Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0.89	0.88	0.90	Удельная арендная ставка			Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0.88	0.87	0.89																																																																																																																																																																				
		Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																																																																																																																																																																																			
		Удельная цена																																																																																																																																																																																					
		Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0.89	0.88	0.90																																																																																																																																																																																		
Удельная арендная ставка																																																																																																																																																																																							
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0.88	0.87	0.89																																																																																																																																																																																				
Материал стен	Матрицы коэффициентов Таблица 107 <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">цены производственно-складских объектов</th><th colspan="3">аналог</th></tr><tr><th>капит</th><th>сэндвич</th><th>дерево</th></tr><tr><td rowspan="3">объект оценки</td><td>капит</td><td>1</td><td>1.23</td><td>1.52</td></tr><tr><td>сэндвич</td><td>0.81</td><td>1</td><td>1.23</td></tr><tr><td>дерево</td><td>0.66</td><td>0.81</td><td>1</td></tr></table> Таблица 108 <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">арендные ставки производственно-складских объектов</th><th colspan="3">аналог</th></tr><tr><th>капит</th><th>сэндвич</th><th>дерево</th></tr><tr><td rowspan="3">объект оценки</td><td>капит</td><td>1</td><td>1.20</td><td>1.45</td></tr><tr><td>сэндвич</td><td>0.83</td><td>1</td><td>1.20</td></tr><tr><td>дерево</td><td>0.69</td><td>0.83</td><td>1</td></tr></table>	цены производственно-складских объектов		аналог			капит	сэндвич	дерево	объект оценки	капит	1	1.23	1.52	сэндвич	0.81	1	1.23	дерево	0.66	0.81	1	арендные ставки производственно-складских объектов		аналог			капит	сэндвич	дерево	объект оценки	капит	1	1.20	1.45	сэндвич	0.83	1	1.20	дерево	0.69	0.83	1																																																																																																																																												
				цены производственно-складских объектов		аналог																																																																																																																																																																																	
		капит	сэндвич			дерево																																																																																																																																																																																	
		объект оценки	капит	1	1.23	1.52																																																																																																																																																																																	
сэндвич	0.81		1	1.23																																																																																																																																																																																			
дерево	0.66		0.81	1																																																																																																																																																																																			
арендные ставки производственно-складских объектов		аналог																																																																																																																																																																																					
		капит	сэндвич	дерево																																																																																																																																																																																			
объект оценки	капит	1	1.20	1.45																																																																																																																																																																																			
	сэндвич	0.83	1	1.20																																																																																																																																																																																			
	дерево	0.69	0.83	1																																																																																																																																																																																			
Отопление	<table><tr><th>Наименование коэффициента</th><th>Среднее</th><th colspan="2">Доверительный интервал</th></tr><tr><td colspan="3">Удельная цена</td></tr><tr><td>Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта</td><td>0.74</td><td>0.73</td><td>0.76</td></tr><tr><td colspan="3">Удельная арендная ставка</td></tr><tr><td>Отношение удельной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта</td><td>0.74</td><td>0.73</td><td>0.75</td></tr></table>	Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал		Удельная цена			Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0.74	0.73	0.76	Удельная арендная ставка			Отношение удельной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0.74	0.73	0.75																																																																																																																																																																				
		Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал																																																																																																																																																																																			
		Удельная цена																																																																																																																																																																																					
		Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0.74	0.73	0.76																																																																																																																																																																																		
Удельная арендная ставка																																																																																																																																																																																							
Отношение удельной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0.74	0.73	0.75																																																																																																																																																																																				
Площадь	Матрицы коэффициентов Таблица 81 <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">Площадь, кв. м</th><th colspan="8">Цена</th></tr><tr><th colspan="8">аналог</th></tr><tr><td rowspan="8">объект оценки</td><td><100</td><td>1.00</td><td>1.08</td><td>1.18</td><td>1.26</td><td>1.32</td><td>1.37</td><td>1.43</td><td>1.46</td></tr><tr><td>100-300</td><td>0.93</td><td>1.00</td><td>1.09</td><td>1.17</td><td>1.23</td><td>1.27</td><td>1.32</td><td>1.35</td></tr><tr><td>300-600</td><td>0.85</td><td>0.91</td><td>1.00</td><td>1.07</td><td>1.12</td><td>1.16</td><td>1.21</td><td>1.23</td></tr><tr><td>600-1000</td><td>0.79</td><td>0.86</td><td>0.94</td><td>1.00</td><td>1.05</td><td>1.09</td><td>1.13</td><td>1.16</td></tr><tr><td>1000-1500</td><td>0.76</td><td>0.82</td><td>0.89</td><td>0.95</td><td>1.00</td><td>1.04</td><td>1.08</td><td>1.10</td></tr><tr><td>1500-2000</td><td>0.73</td><td>0.79</td><td>0.86</td><td>0.92</td><td>0.96</td><td>1.00</td><td>1.04</td><td>1.06</td></tr><tr><td>2000-3000</td><td>0.70</td><td>0.76</td><td>0.83</td><td>0.88</td><td>0.93</td><td>0.96</td><td>1.00</td><td>1.02</td></tr><tr><td>>3000</td><td>0.68</td><td>0.74</td><td>0.81</td><td>0.86</td><td>0.91</td><td>0.94</td><td>0.98</td><td>1.00</td></tr></table> Таблица 82 <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">Площадь, кв. м</th><th colspan="8">Арендная ставка</th></tr><tr><th colspan="8">аналог</th></tr><tr><td rowspan="8">объект оценки</td><td><100</td><td>1.00</td><td>1.08</td><td>1.18</td><td>1.26</td><td>1.32</td><td>1.37</td><td>1.43</td><td>1.46</td></tr><tr><td>100-300</td><td>0.93</td><td>1.00</td><td>1.09</td><td>1.17</td><td>1.23</td><td>1.27</td><td>1.32</td><td>1.35</td></tr><tr><td>300-600</td><td>0.85</td><td>0.91</td><td>1.00</td><td>1.07</td><td>1.12</td><td>1.16</td><td>1.21</td><td>1.23</td></tr><tr><td>600-1000</td><td>0.79</td><td>0.86</td><td>0.94</td><td>1.00</td><td>1.05</td><td>1.09</td><td>1.13</td><td>1.16</td></tr><tr><td>1000-1500</td><td>0.76</td><td>0.82</td><td>0.89</td><td>0.95</td><td>1.00</td><td>1.04</td><td>1.08</td><td>1.10</td></tr><tr><td>1500-2000</td><td>0.73</td><td>0.79</td><td>0.86</td><td>0.92</td><td>0.96</td><td>1.00</td><td>1.04</td><td>1.06</td></tr><tr><td>2000-3000</td><td>0.70</td><td>0.76</td><td>0.83</td><td>0.88</td><td>0.93</td><td>0.96</td><td>1.00</td><td>1.02</td></tr><tr><td>>3000</td><td>0.68</td><td>0.74</td><td>0.81</td><td>0.86</td><td>0.91</td><td>0.94</td><td>0.98</td><td>1.00</td></tr></table>	Площадь, кв. м		Цена								аналог								объект оценки	<100	1.00	1.08	1.18	1.26	1.32	1.37	1.43	1.46	100-300	0.93	1.00	1.09	1.17	1.23	1.27	1.32	1.35	300-600	0.85	0.91	1.00	1.07	1.12	1.16	1.21	1.23	600-1000	0.79	0.86	0.94	1.00	1.05	1.09	1.13	1.16	1000-1500	0.76	0.82	0.89	0.95	1.00	1.04	1.08	1.10	1500-2000	0.73	0.79	0.86	0.92	0.96	1.00	1.04	1.06	2000-3000	0.70	0.76	0.83	0.88	0.93	0.96	1.00	1.02	>3000	0.68	0.74	0.81	0.86	0.91	0.94	0.98	1.00	Площадь, кв. м		Арендная ставка								аналог								объект оценки	<100	1.00	1.08	1.18	1.26	1.32	1.37	1.43	1.46	100-300	0.93	1.00	1.09	1.17	1.23	1.27	1.32	1.35	300-600	0.85	0.91	1.00	1.07	1.12	1.16	1.21	1.23	600-1000	0.79	0.86	0.94	1.00	1.05	1.09	1.13	1.16	1000-1500	0.76	0.82	0.89	0.95	1.00	1.04	1.08	1.10	1500-2000	0.73	0.79	0.86	0.92	0.96	1.00	1.04	1.06	2000-3000	0.70	0.76	0.83	0.88	0.93	0.96	1.00	1.02	>3000	0.68	0.74	0.81	0.86	0.91	0.94	0.98	1.00
				Площадь, кв. м		Цена																																																																																																																																																																																	
		аналог																																																																																																																																																																																					
		объект оценки	<100	1.00	1.08	1.18	1.26	1.32	1.37	1.43	1.46																																																																																																																																																																												
100-300	0.93		1.00	1.09	1.17	1.23	1.27	1.32	1.35																																																																																																																																																																														
300-600	0.85		0.91	1.00	1.07	1.12	1.16	1.21	1.23																																																																																																																																																																														
600-1000	0.79		0.86	0.94	1.00	1.05	1.09	1.13	1.16																																																																																																																																																																														
1000-1500	0.76		0.82	0.89	0.95	1.00	1.04	1.08	1.10																																																																																																																																																																														
1500-2000	0.73		0.79	0.86	0.92	0.96	1.00	1.04	1.06																																																																																																																																																																														
2000-3000	0.70		0.76	0.83	0.88	0.93	0.96	1.00	1.02																																																																																																																																																																														
>3000	0.68		0.74	0.81	0.86	0.91	0.94	0.98	1.00																																																																																																																																																																														
Площадь, кв. м		Арендная ставка																																																																																																																																																																																					
		аналог																																																																																																																																																																																					
объект оценки	<100	1.00	1.08	1.18	1.26	1.32	1.37	1.43	1.46																																																																																																																																																																														
	100-300	0.93	1.00	1.09	1.17	1.23	1.27	1.32	1.35																																																																																																																																																																														
	300-600	0.85	0.91	1.00	1.07	1.12	1.16	1.21	1.23																																																																																																																																																																														
	600-1000	0.79	0.86	0.94	1.00	1.05	1.09	1.13	1.16																																																																																																																																																																														
	1000-1500	0.76	0.82	0.89	0.95	1.00	1.04	1.08	1.10																																																																																																																																																																														
	1500-2000	0.73	0.79	0.86	0.92	0.96	1.00	1.04	1.06																																																																																																																																																																														
	2000-3000	0.70	0.76	0.83	0.88	0.93	0.96	1.00	1.02																																																																																																																																																																														
	>3000	0.68	0.74	0.81	0.86	0.91	0.94	0.98	1.00																																																																																																																																																																														

Физическое состояние объекта	5.8. Элемент сравнения – физическое состояние объекта Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов. Таблица 121 <table><tr><th>Наименование коэффициента</th><th>Среднее значение</th><th colspan="2">Доверительный интервал</th></tr><tr><td colspan="4">Удельная цена</td></tr><tr><td>Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии</td><td>1.24</td><td>1.23</td><td>1.26</td></tr><tr><td>Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии</td><td>0.70</td><td>0.69</td><td>0.71</td></tr><tr><td colspan="4">Удельная арендная ставка</td></tr><tr><td>Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии</td><td>1.22</td><td>1.20</td><td>1.23</td></tr><tr><td>Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии</td><td>0.72</td><td>0.70</td><td>0.73</td></tr></table>	Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Удельная цена				Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1.24	1.23	1.26	Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0.70	0.69	0.71	Удельная арендная ставка				Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1.22	1.20	1.23	Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0.72	0.70	0.73																																																										
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																																																																																					
Удельная цена																																																																																							
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1.24	1.23	1.26																																																																																				
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0.70	0.69	0.71																																																																																				
Удельная арендная ставка																																																																																							
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1.22	1.20	1.23																																																																																				
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0.72	0.70	0.73																																																																																				
Функциональное назначение (класс объекта)	Матрицы коэффициентов Таблица 139 <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">цены производственно-складских объектов</th><th colspan="5">объект оценки</th></tr><tr><th>универсальный</th><th>высококлассный</th><th>пищевое произ-во</th><th>сельхоз</th><th>придорожный сервис</th></tr><tr><td rowspan="5">аналог</td><td>универсальный</td><td>1.00</td><td>1.22</td><td>1.22</td><td>0.77</td><td>1.19</td></tr><tr><td>высококлассный</td><td>0.82</td><td>1.00</td><td>1.00</td><td>0.63</td><td>0.98</td></tr><tr><td>пищевое производство</td><td>0.82</td><td>1.00</td><td>1.00</td><td>0.63</td><td>0.98</td></tr><tr><td>сельхоз</td><td>1.30</td><td>1.58</td><td>1.59</td><td>1.00</td><td>1.55</td></tr><tr><td>придорожный сервис</td><td>0.84</td><td>1.02</td><td>1.03</td><td>0.64</td><td>1.00</td></tr></table> Таблица 140 <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">арендные ставки производственно-складских объектов</th><th colspan="5">объект оценки</th></tr><tr><th>универсальный</th><th>высококлассный</th><th>пищевое произ-во</th><th>сельхоз</th><th>придорожный сервис</th></tr><tr><td rowspan="5">аналог</td><td>универсальный</td><td>1.00</td><td>1.22</td><td>1.23</td><td>0.77</td><td>1.20</td></tr><tr><td>высококлассный</td><td>0.82</td><td>1.00</td><td>1.01</td><td>0.63</td><td>0.99</td></tr><tr><td>пищевое производство</td><td>0.81</td><td>0.98</td><td>1.00</td><td>0.62</td><td>0.98</td></tr><tr><td>сельхоз</td><td>1.30</td><td>1.58</td><td>1.60</td><td>1.00</td><td>1.56</td></tr><tr><td>придорожный сервис</td><td>0.83</td><td>1.01</td><td>1.02</td><td>0.64</td><td>1.00</td></tr></table>	цены производственно-складских объектов		объект оценки					универсальный	высококлассный	пищевое произ-во	сельхоз	придорожный сервис	аналог	универсальный	1.00	1.22	1.22	0.77	1.19	высококлассный	0.82	1.00	1.00	0.63	0.98	пищевое производство	0.82	1.00	1.00	0.63	0.98	сельхоз	1.30	1.58	1.59	1.00	1.55	придорожный сервис	0.84	1.02	1.03	0.64	1.00	арендные ставки производственно-складских объектов		объект оценки					универсальный	высококлассный	пищевое произ-во	сельхоз	придорожный сервис	аналог	универсальный	1.00	1.22	1.23	0.77	1.20	высококлассный	0.82	1.00	1.01	0.63	0.99	пищевое производство	0.81	0.98	1.00	0.62	0.98	сельхоз	1.30	1.58	1.60	1.00	1.56	придорожный сервис	0.83	1.01	1.02	0.64	1.00
цены производственно-складских объектов				объект оценки																																																																																			
		универсальный	высококлассный	пищевое произ-во	сельхоз	придорожный сервис																																																																																	
аналог	универсальный	1.00	1.22	1.22	0.77	1.19																																																																																	
	высококлассный	0.82	1.00	1.00	0.63	0.98																																																																																	
	пищевое производство	0.82	1.00	1.00	0.63	0.98																																																																																	
	сельхоз	1.30	1.58	1.59	1.00	1.55																																																																																	
	придорожный сервис	0.84	1.02	1.03	0.64	1.00																																																																																	
арендные ставки производственно-складских объектов		объект оценки																																																																																					
		универсальный	высококлассный	пищевое произ-во	сельхоз	придорожный сервис																																																																																	
аналог	универсальный	1.00	1.22	1.23	0.77	1.20																																																																																	
	высококлассный	0.82	1.00	1.01	0.63	0.99																																																																																	
	пищевое производство	0.81	0.98	1.00	0.62	0.98																																																																																	
	сельхоз	1.30	1.58	1.60	1.00	1.56																																																																																	
	придорожный сервис	0.83	1.01	1.02	0.64	1.00																																																																																	

Назначение частей производственно-складского комплекса	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
	Удельная арендная ставка		
	Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,47 1,55
	Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,24	1,22 1,27
Корректирующие коэффициенты к объектам административно-офисного назначения.			
Источник информации «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017г.			
Скидка на торг	7.2. Значения скидок на торг на активном рынке		
	7.2.1. Коллективное мнение оценщиков		
	Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов		
	Таблица 169		
	Класс объектов	Активный рынок	
		Среднее	Доверительный интервал
	Цены предложений объектов		
	1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5% 10,5%
	2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2% 10,2%
	3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,7% 9,7%
	4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	11,5% 12,9%
	Арендные ставки объектов		
	1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9% 8,9%
	2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6% 8,7%
	3. Высококласная торговая недвижимость	7,7%	7,1% 8,2%
	4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	9,9% 11,2%

8.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ

Исходя из данных аналитики рынка недвижимости, а также найденных оценщиком предложений по аренде производственно-складских и офисных объектов в районе расположения оцениваемых объектов, можно сделать выводы о диапазонах рыночной арендной ставки 1 кв.м. в месяц:

Таблица 8-6 Диапазоны цен предложений и аренды по объектам недвижимости

Объекты недвижимости	Диапазоны цен (по данным аналитики), руб./кв.м.	Диапазоны цен (аналоги), руб./кв.м.	-
Данные по продаже.			
Производственно-складские комплексы	Производственно-складское 8600-69600 Офисное 16400-91800	16556-20657	-
Земельные участки под производственно-складское		850-1524	-
Данные по аренде	Диапазоны арендных ставок (по данным аналитики), руб./кв.м. в год	Диапазоны арендных ставок (по данным аналитики), руб./кв.м. в месяц	Диапазоны арендных ставок (по аналогам), руб./кв.м. в месяц
Производственно-складские объекты	3600-12000	300-1000	205-450
Офисные объекты	1000-5500	83-458	177-500

Выводы:

Подводя итог анализа рынка, можно сделать вывод о том, что на арендную ставку наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

- Местоположение объекта.
- Площадь.
- Физическое состояние.
- Функциональное назначение.
- Назначение частей производственно-складского комплекса.
- Наличие железнодорожной ветки.
- Наличие грузоподъемных механизмов.
- Индивидуальные характеристики.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

В отчет об оценке могут включаться расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Оценщиком соблюдены требования статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» о независимости оценщика.

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

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

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральным стандартом оценки №3, 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.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», 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.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

9.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

Согласно п. 24 ФСО № 1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

9.1.1. Сравнительный подход

В соответствии с п. 12 ФСО № 1 сравнительный подход - это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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 (пункты 13 - 14 ФСО № 1).

9.1.2. Доходный подход

В соответствии с п. 15 ФСО № 1 доходный подход - это 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 (пункты 15 - 17 ФСО № 1).

9.1.3. Затратный подход

В соответствии с п. 18 ФСО № 1 затратный подход - это 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 (пункты 18 - 20 ФСО № 1).

Методы оценки земельных участков

В соответствии с ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ, «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р, а так же распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 года №1102-р в настоящее время в рамках рассмотренных подходов, как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков применяются следующие методы в рамках ниже представленных подходов.

Сравнительный подход:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

Доходный подход:

- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Ниже приводится краткая характеристика каждого из методов.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями или сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых ими (далее - 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

Применяется для оценки застроенных земельных участков.

Метод распределения

Применяется для оценки застроенных земельных участков.

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

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

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных

земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

9.1.4. Обоснование выбора подхода к оценке объекта оценки

При проведении оценки использует затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания приведёт к большой погрешности в вычислениях. В связи с этим Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода.

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

Имеющаяся у Оценщика информация позволяет применить сравнительный подход при оценке Объекта оценки. Анализ предложений в разделе «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект» настоящего Отчета показал достаточность предложений в сегменте, к которому принадлежит объект оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

Доходный подход является возможным для оценки рыночной стоимости объекта недвижимости. Результаты оценки по доходному подходу в большей степени ориентированы на потенциального инвестора или на собственника имущества, желающего знать эффективность своих инвестиций в объект недвижимости. Оценщик принял решение применить доходный подход.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.11 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утв. приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 г., а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный и доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

В рамках применения сравнительного подхода расчет рыночной стоимости производился методом сравнения продаж. Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом. Данный метод предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов.

В рамках применения доходного подхода расчет рыночной стоимости производился методом капитализации. Метод капитализации дохода основан на оценке текущей (сегодняшней) стоимости будущих выгод, которые, как ожидается, принесет эксплуатация в дальнейшем недвижимого имущества

9.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В соответствии с п. 12 ФСО № 1 сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их стоимостей или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

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

Анализ сделок по сопоставимым объектам обеспечивает оценщика информацией о цене аналога в целом. Эти данные могут использоваться только в том случае, если размеры аналога идентичны размерам оцениваемого объекта. На практике они обычно не совпадают. Чтобы сравнивать объекты недвижимости, которые отличаются по своим характеристикам, нужно найти их «общий знаменатель».

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Земельный участок 20 369 кв.м (кадастровый № 50:16:0301011:1652) расположен по адресу: Московская область, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4.. Категории земель - Земли населенных пунктов, участок находится на праве собственности.

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их стоимостей или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

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

Анализ сделок по сопоставимым объектам обеспечивает оценщика информацией о цене аналога в целом. Эти данные могут использоваться только в том случае, если размеры аналога идентичны размерам оцениваемого объекта. На практике они обычно не совпадают. Чтобы сравнивать объекты

недвижимости, которые отличаются по своим характеристикам, нужно найти их «общий знаменатель».

Выбор единицы сравнения зависит от вида оцениваемой недвижимости, и различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 га (1 акр, 1 сотка) — при продажах больших участков земли, сельхозугодий, участков под коттеджи, участков промышленного назначения;
- цена за 1 м² при продажах земли под застройку в населенных пунктах с плотной застройкой;

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 м² общей площади улучшений — при продаже объектов недвижимости, которые настолько схожи по своим характеристикам, что их просто можно сравнивать друг с другом в м²

В качестве единицы сравнения выбрана удельная стоимость объекта недвижимости за 1 м². Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке земельных участков.

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные из открытых источников (<http://cian.ru/>, <https://move.ru/>, <https://gde.ru/nedvizhimost>, <http://www.novosel.ru/>, <http://www.makler.su/>, <http://avito.ru/>) по продаже земельных участков в Ногинском районе Московской области. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: место нахождения, удаленность от МКАД, шоссе, категория земель, разрешенное использование, передаваемые права, площадь участка, инженерные коммуникации, подъездные пути.

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям⁹:

- ✓ Местоположение: Московская область, Горьковское шоссе, 10-40 км от МКАД.
- ✓ Разрешенное использование: производственно-складское.
- ✓ Площадь земельного участка: от 100 до 1 000 соток.

В процессе верификации были отсеяны объекты с ценовыми характеристиками, нетипичными для выборки, в составе которой они представлены. Как правило, это объекты, имеющие минимальные или максимальные цены, в силу чего их присутствие в выборке целесообразно признать нетипичным и, как следствие, приводит к высокой погрешности такого рода вычислений.

Для дальнейшего рассмотрения цен предложений осталось 4 объекта-аналога. Описание аналогов представлено в следующей таблице.

Таблица 9-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета рыночной стоимости земельного участка для промбазы, расположенного в Московской области.

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Тип		Продажа коммерческой земли	Продажа коммерческой земли	Продажа коммерческой земли	Продажа коммерческой земли
Местонахождение	Московская область, Богородский	Московская область, Богородский	Московская область, Богородский	Московская область, Богородский	Московская область, Ногинский район,

⁹ см. 8.3 Анализ рынка объекта оценки

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
	городской округ, Ногинск, ул. Гаражная, 4	городской округ, Ногинск, ш. Горьковское (38 км до МКАД)	городской округ, Ногинск, улица Бетонная, 1, ш. Горьковское (40 км до МКАД)	городской округ, Ногинск, ш. Горьковское (30 км до МКАД)	деревня Аксено-Бутырки
Цена		12 500 000,00	9 400 000,00	10 500 000,00	51 000 000,00
Площадь	20 369	8 200	8 100	8 300	60 000
Стоимость, руб./кв.м.		1 524,39	1 160,49	1 265,06	850,00
Контакты		+79263906256, +79261352375	+79268485913		
Описание		Продается участок в технопарке 400 м от шоссе с отличным подъездом, Вдоль участка жд ветка.	Город Ногинск. Улица Бетонная (напротив хладокомбината, со стороны «зернопродукт»). Участок 81 сот, с отдельным ЖД въездом. Есть въезд для грузового транспорта. Ранее участок использовался как овощебаза, под землей закопаны несколько контейнеров для хранения овощей. торг., 8 фото	Уникальный номер объекта: 381232 Все наши объекты актуальны! Продается земельный участок промышленного назначения, 83 сотки, в черте города Ногинск. Оформлен в собственность, без каких-либо обременений, в собственности более 3 лет. Вдоль участка проходит ж/д ветка. Отличный подъезд с Горьковского шоссе. Все вопросы по телефону. Если телефон не доступен с 1 по 8 июня, пишите в ватсап на это номер.	Продажа: земельный участок общей площадью 600 сот. х 85000 руб Расположение: Московская область, Ногинский район, деревня Аксено-Бутырки крестьянское хозяйство «Гольцевых». Удобная транспортная доступность: Носовихинское шоссе, 36 км от МКАД...Балашиха. Кадастровый номер: 50:16:05 02 048:0003 Без межевания.
Дата предложения		Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
Ссылка на объявление		https://www.cian.ru/sale/commercial/169749023	https://www.cian.ru/sale/commercial/176550199	https://move.ru/object/moskovskaya_oblast_gorodskiy_rayon_noginsk_ulya_betonnaya_1_sh_gorkovskoye_40_kilometrov_dok_m_kad_6808030838/	https://move.ru/object/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_600_sotok_moskovskaya_oblast_noginskiy_rayon_derevnya_aksenobutyрки_6801729739/
Коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Ж/д		ж/д вдоль участка	с ж/д въездом	ж/д вдоль участка	нет

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9-2 Расчет рыночной стоимости 1 кв.м. земельного участка, расположенного в Ногинском районе Московской области.

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Местонахождение	Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, ул. Гаражная, 4	Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, ш. Горьковское (38 км до МКАД)	Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, улица Бетонная, 1, ш. Горьковское (40 км до МКАД)	Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, ш. Горьковское (30 км до МКАД)	Московская область, Ногинский район, деревня Аксено-Бутырки
Стоимость, руб.		12 500 000,00	9 400 000,00	10 500 000,00	51 000 000,00
Площадь, кв.м.	20 369	8 200	8 100	8 300	60 000
Стоимость, руб./кв.м.		1 524,39	1 160,49	1 265,06	850,00
Корректировки					
Корректировка на торг		0,885	0,885	0,885	0,885
Скорректированная		1 349,09	1 027,04	1 119,58	752,25

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
я стоимость, руб./кв.м.					
Корректировка на местоположение		1	1	1	1,197
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 349,09	1 027,04	1 119,58	900,23
Корректировка на наличие ж/д		0,917	0,870	0,917	1
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 237,69	893,08	1 027,14	900,23
Корректировка на наличие асфальтирования участка		1,075	1,075	1,075	1,075
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 330,85	960,30	1 104,45	967,99
Корректировка на общую площадь		0,911	0,909	0,912	1,118
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 211,79	873,28	1 006,90	1 081,93
Корректировка на коммуникации		1,199	1,199	1,199	1,199
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 452,94	1 047,07	1 207,27	1 297,23
кол-во корректировок		5	5	5	5
весовой коэффициент		0,25	0,25	0,25	0,25
Средневзвешенная стоимость, руб./кв.м.		1 251,13			

Источник: рассчитано Оценщиком

Описание корректировок

Корректировка на торг. Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

Согласно данных «Справочника оценщика недвижимости -2017. Земельные участки» Под ред.Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017 год. Применена скидка на торг в размере 11,5%.

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

Корректировка на местоположение принята к аналогу №4, расположенному в Ногинском районе, в деревне Аксено-Бутырки. Разделение населенных пунктов было произведено на основании Справочника оценщика, к объекту оценки применимо значение райцентров с развитой промышленностью, а к аналогу №4 райцентры с/х районов, соответственно корректировка составила 1,197 (0,73/0,61)

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,48	0,54

Корректировка на наличие ж/д ветки. Принята к аналога имеющим ж/д ветку на участке в размере 0,87 (1/1,15) и к аналогам имеющим ж/д ветку по границе участка в размере 0,917 (1/1,09) согласно данным Справочника оценщика-2017.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,15	1,09	1,22

Корректировка на наличие асфальтирования участка. Принята ко всем аналогам, не имеющим асфальтового покрытия, в размере 1,075 (1/1,093) согласно данным Справочника оценщика-2017.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку без покрытия к удельной цене аналогичных асфальтированных участков	0,86	0,80	0,93

Корректировка на площадь. Принята согласно данных Справочника оценщика -2017. Уравнение зависимости цены от площади выглядит следующим образом: $y = 2,58 * x^{-0,130}$

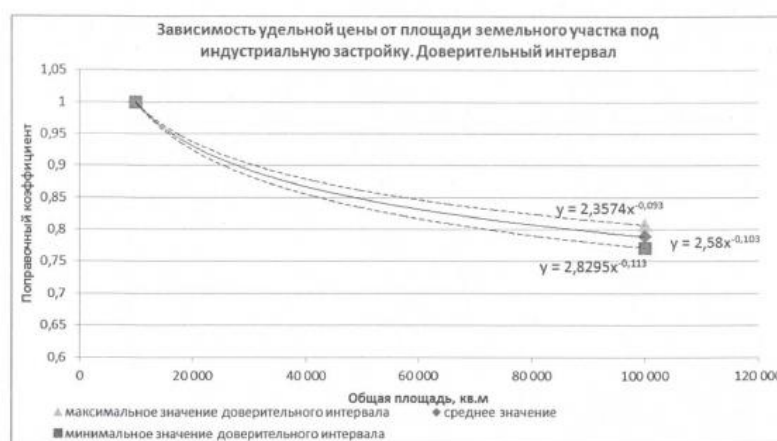


Рис. 71

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 10 000 кв.м (1 га)

Таблица 9-3 Поправочные коэффициенты на общую площадь земельных участков

показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м.	20369	8 200	8 100	8 300	60 000
Значение уравнения зависимости	0,929	1,020	1,021	1,018	0,831
Корректирующий коэффициент		0,911	0,909	0,912	1,118

Корректировка на наличие коммуникаций. Применена ко всем аналогам, не имеющим коммуникации на земельном участке. Размещение газоснабжения и водоснабжения на участке является более трудозатратным мероприятием, чем подведение электроснабжения, поэтому Оценщик использовал минимальные значения корректировок для водоснабжения и газоснабжения в размере 1,199 (1,1 * 1,09) согласно данным Справочника оценщика -2017.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный 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	1,10	1,22
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,10	1,22
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	1,09	1,22

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете об оценке.

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

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A| + 1)$, в результате получим

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

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

Таким образом, величина рыночной стоимости земельного участка, определенная по состоянию на дату оценки с необходимыми допущениями и ограничениями округленно составляет:

25 484 267 (Двадцать пять миллионов четыреста восемьдесят четыре тысячи двести шестьдесят семь) рублей.

Расчет стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом

Выбор единицы сравнения

Выбор единицы сравнения зависит от вида оцениваемой недвижимости, и различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

В качестве единицы сравнения выбрана удельная стоимость объекта недвижимости за 1 кв.м. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке коммерческой недвижимости.

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные из интернет ресурсов (<http://cian.ru/>, <https://move.ru/>, <https://gde.ru/nedvizhimost>, <http://www.novosel.ru/>, <http://www.makler.su/>, <http://avito.ru/>) предложений по продаже производственно-складской и офисной недвижимости.

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

- Местоположение: в Московской области в восточном направлении от МКАД 10-40 км, в Ногинском районе, г.Электросталь и пр.
- Назначение: производственно-складские комплексы.

Было выявлено достаточное количество предложений по продаже аналогичных объектов. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: местоположение объекта, наличие ГПМ, ж/д ветки, физическое состояние, функциональное назначение, индивидуальные характеристики.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

В результате применения правил отбора были отсеяны объекты с ценовыми характеристиками, нетипичными для выборки, в составе которой они представлены. Как правило, это объекты, имеющие минимальные или максимальные цены, в силу чего их присутствие в выборке целесообразно признать нетипичным и, как следствие, приводит к высокой погрешности такого рода вычислений.

Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом объектов оценки

Таблица 9-4 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета производственно-складских объектов

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, ул. Гаражная, 4	Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, улица Московская, 1	Московская область, Электросталь городской округ, Электросталь, улица Горького	Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, улица Новоногинская, 15	Московская область, Электросталь городской округ, Электросталь, Рабочая улица, 31Г
Площадь	3077,9	6148	2700	7400	3926
Стоимость, руб.		127 000 000,00	47 000 000,00	150 000 000,00	65 000 000,00
Стоимость, руб./кв.м.		20 657,12	17 407,41	20 270,27	16 556,29
Контакты		+79163123436	+79160371060	+79057567818	+79645534559, +79151194973

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Описание		Предлагается к покупке производственно-складская база на собственном огороженном участке площадью 1.91 га. (50:16:0402019:22) Охрана, видеонаблюдение, водопровод, канализация, интернет, газ (отопление своей газовой котельной). Имеется офисное здание (2 этажа по 480 кв.метров) Производственно-складские отапливаемые помещения площадью 3700 кв.м Неотапливаемый склад 1488 кв.м (потолки 8 метров). Навесы общей площадью 2472 кв.м На предприятии имеется пандус для разгрузки еврофур. Действующие договора на воду, газ, электричество (своя подстанция на 450 кВт.) Цена за все 127 млн. руб. Агентам вознаграждение. Тел.: +7-916-312-34-36, 11 фото	С удовольствием предлагаю Вашему вниманию теплый производственно-складской комплекс 2.700 м2 на 1,1 Га, расположенный в г. Электросталь по Горьковскому шоссе в 45 км от МКАД. Два корпуса- 1.720 м2 и 950 м2. Н - 6 м. Электричество- 150 кВт, своя ТП. Отопление, водопровод, канализация центральные. Газ на территории. Полы бетон. Пандус. Встроенные офисы 300 м2. Интернет, телефония. Ж/д ветка на территории с пандусом. Есть Ж/д Коды. Охрана. Собственность. Добро пожаловать! С уважением, Галина., 8 фото	Имущественный комплекс расположен в центральной части г. Ногинск. Рядом находятся Горьковское шоссе и шоссе Энтузиастов, улицы Декабристов и Климова. Общая площадь - 7400 кв. м - 2 основных здания (2400 и 2000 кв. м) и 4 вспомогательных здания (котельная, отапливаемые склады, администрация и проходная) - 3000 кв. м. Все необходимые коммуникации - газ, вода и канализация центральные, электричество - 800 кВт, собственная подстанция. Земельный участок 2 га оформлен в собственность. В настоящее время часть помещений сданы в аренду. Стоимость - 150 000 000 рублей., 6 фото	В собственности Продается промышленно-производственная база общей площадью 19078 кв.м по адресу: Электросталь, ул. Рабочая д. 33 Перечень объектов: Объект 1. Ангар отапливаемый для обслуживания спецтехники с кран балкой (2шт). Метраж: 783+912=1695 кв.м. Объект 2. Административное 4-х этажное здание. Метраж: 230 кв.м./этаж, Итого: 920кв.м. Объект 3. Склад 517+156=673 кв.м.. Объект 4. Открытая бетонная площадка, можно сделать производство/склад быстровозводимой конструкцией. Метраж 5000 кв.м. Объект 5. Склад УСПЗ с кран балкой. Метраж: 638 кв.м. Остаток метража по земле. 7000 кв.м., 12 фото
Физическое состояние	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное
Класс объекта	Класс С	Класс С	Класс С	Класс В	Класс С
Ссылка на объявление		https://www.cian.ru/sale/commercial/190257968	https://www.cian.ru/sale/commercial/161144991	https://www.cian.ru/sale/commercial/166281210	https://www.cian.ru/sale/commercial/167449716
Дата предложения		Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018

Источник: составлено Оценщиком

Расчеты рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода представлены в следующей таблице:

Таблица 9-5 Расчет стоимости производственно-складских объектов

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, ул.Гаражная, 4	Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, улица Московская, 1	Московская область, Электросталь городской округ, Электросталь, улица Горького	Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, улица Новоногинская, 15	Московская область, Электросталь городской округ, Электросталь, Рабочая улица, 31Г
Площадь	3077,9	6148	2700	7400	3926
Стоимость, руб.		127 000 000,00	47 000 000,00	150 000 000,00	65 000 000,00
Стоимость, руб./кв.м.		20 657,12	17 407,41	20 270,27	16 556,29
Площади составных частей комплексов:					
Площадь ЗУ, кв.м.	20369	19100	11000	20000	19078
Площадь производственно-складская	2328,9	5188	2400	4400	3006
Площадь офисная	749	960	300	3000	920
Площадь	-	1488	-	-	673

неотапливаемая					
Площадь объектов из сэндвич панелей	-	1488	-	-	673
Корректировки					
Корректировка на торг		0,876	0,876	0,876	0,876
Скорректированная стоимость, руб.		1	1	1	1
Корректировка на наличие ж/д		1	0,869565217	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		111 252 000,00	35 801 739,13	131 400 000,00	56 940 000,00
Стоимость ЗУ, руб.	1 251,13	23 896 583,00	13 762 430,00	25 022 600,00	23 869 058,14
Стоимость без ЗУ, руб.		87 355 417,00	22 039 309,13	106 377 400,00	33 070 941,86
Стоимость без ЗУ, руб./кв.м.		14 208,75	8 162,71	14 375,32	8 423,57
Корректировка на площадь		1,00	0,98	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		14 208,75	7 999,45	14 375,32	8 423,57
Корректировка на отопление		0,94	1,00	1,00	0,96
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		13 314,63	7 999,45	14 375,32	8 048,14
K=Материал стен (доля сэндв*0,81)	1,00	0,95	1,00	1,00	0,97
Корректировка на материал стен		1,05	1,00	1,00	1,03
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		13 956,42	7 999,45	14 375,32	8 319,09
Корректировка на физическое состояние		0,81	1,00	0,81	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		11 255,18	7 999,45	11 593,00	8 319,09
Корректировка на функциональное назначение		1,00	1,00	0,82	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		11 255,18	7 999,45	9 506,26	8 319,09
Корректировка на назначение частей комплекса		1,04	1,06	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		11 718,80	8 510,01	9 506,26	8 353,25
Среднее значение	9 522,08				
кол-во корректировок		6	5	4	4
		0,166666667	0,2	0,25	0,25
весовой коэффициент		0,19	0,23	0,29	0,29
скорректированная стоимость	9 369,24				

Источник: рассчитано Оценщиком

Для корректировок аналогов оценщик использовал данные из «Справочника оценщика недвижимости -2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Под ред.Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017г. (далее Справочник - 2017). Значения корректирующих коэффициентов представлены в разделе «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» данного отчета.

Корректировка на торг.

Оценщик применил скидку на торг в размере среднего значения согласно Справочника – 2017 в размере 12,4% или 0,876.

Корректировка на местоположение.

В данной выборке присутствуют аналоги, расположенные не только г.Ногинск, но и в г.Электросталь.

Таблица 9-6 Сравнительные характеристики г.Ногинск и г.Электросталь

Показатели	г.Ногинск	г.Электросталь	Источники информации
Удаленность от МКАД	35 км	38 км	https://ru.wikipedia.org/wiki/Ногинск https://ru.wikipedia.org/wiki/Электросталь
Численность населения	102592 чел	158226 чел	
Средняя заработная плата за июль 2018 г.	38650 руб.	38023 руб.	https://gorodrabot.ru/salary?l=%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA https://gorodrabot.ru/salary?l=%D1%8D%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%82%D1%80%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BB%D1%8C

Согласно приведенной выше таблице города Ногинск и Электросталь сопоставимы по основным характеристикам: удаленность от МКАД, численность населения и средняя заработная плата. Ввиду чего, оценщик не применял корректировку на местоположение к аналогам, расположенным в г.Электросталь.

Корректировка на наличие ж/д ветки. Объекты, имеющие на своей территории железнодорожные пути, ценятся дороже. К аналогу №2 применена корректировка согласно Справочника – 2017 в размере 0,87 (1/1,15).

Корректировка на земельный участок. Все объекты имеют разный размер земельного участка, на котором расположены объекты недвижимости. Оценщик скорректировал значение стоимостей аналогов на стоимость земельного участка путем вычитания стоимости земельного участка из общей стоимости объектов. Удельная стоимость 1 кв.м. земельного участка, рассчитанная в данном отчете составила 1251,13 руб./кв.м.

Таблица 9-7 Расчет корректировки на земельный участок

Элемент сравнения	Стоимость ЗУ, руб./кв.м.	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная стоимость с учетом ЗУ, руб.		111 252 000,00	35 801 739,13	131 400 000,00	56 940 000,00
Стоимость ЗУ, руб.	1 251,13	23 896 583,00	13 762 430,00	25 022 600,00	23 869 058,14
Стоимость без ЗУ, руб.		87 355 417,00	22 039 309,13	106 377 400,00	33 070 941,86

Корректировка на площадь объектов. Корректировка применялась к аналогу №2, имеющему площадь менее 3000 кв.м., согласно Справочника – 2017, размер корректировки составил 0,98.

Корректировка на отопление объектов. В составе аналогов №1 и №4 имеются неотапливаемые площади в общей площади комплексов. Корректировка применялась исходя из следующего расчета (доля неотапливаемой площади * 0,74 + доля отапливаемой площади), где 0,74 - поправочный коэффициент на наличие отопления согласно Справочника – 2017.

Таблица 9-8 Расчет корректировки на отопление

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, кв.м.	3077,9	6148	2700	7400	3926
Площадь неотапливаемая, кв.м.	0	1488	0	0	673
доля неотапливаемых площадей	0	0,24	0	0	0,17
доля отапливаемых площадей	1	0,76	1	1	0,83
Корректировка на отопление		0,94	1	1	0,96

Корректировка на материал стен. В составе аналогов №1 и №4 имеются объекты отличающиеся по материалу стен (сендвич панели). Корректировка применялась исходя из следующего расчета 1/(доля объектов с материалом стен - сендвич панели * 0,81 + доля капитальных объектов), где 0,81 - поправочный коэффициент на материал стен - сендвич панели, согласно Справочника – 2017.

Таблица 9-9 Расчет корректировки на материал стен

№ п/п	Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Общая площадь, кв.м.	3077,9	6148	2700	7400	3926
2	Площадь объектов с материалом стен - сендвич панели, кв.м.	0	1488	0	0	673
3	доля объектов с материалом стен -	0	0,24	0	0	0,17

	сендвич панели					
4	доля кирпично-бетонных объектов	1	0,76	1	1	0,83
5	Расчетный показатель (стр.3 * 0,81 + стр.4)	1	0,95	1,00	1,00	0,97
6	Корректировка на материал стен (расчетный показатель объекта оценки / расчетный показатель аналога)		1,05	1,00	1,00	1,03

Корректировка на физическое состояние объекта. Корректировка применялась к аналогам отличным по характеристике физическое состояние от объекта оценки. Аналог №1 и №3 имеют более лучшее состояние чем объект оценки, к ним применена корректировка в размере 0,81 (1/1,24), согласно Справочника-2017.

Корректировка на функциональное назначение. Корректировка применялась к аналогам отличным по функциональному назначению, объект оценки является универсальным объектом, аналог №3 высококлассным (класс В), размер корректировки к аналогу №3 составил 0,82 согласно Справочника-2017.

Корректировка на назначение частей комплекса. Все аналоги имеют в своем составе объекты недвижимости разного назначения – производственно-складские и административно-офисные, соотношение площадей у каждого объекта различно. Корректировка применялась к аналогам в зависимости от соотношения площадей разного назначения с учетом коэффициента отношения административно-офисной части к производственно-складской части 1,51 в соответствии с данными Справочника-2017.

Таблица 9-10 Расчет корректировки на назначение частей

№ п/п	Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Общая площадь, кв.м.	3077,9	6148	2700	7400	3926
2	Площадь административно-офисных объектов, кв.м.	749	960	300	3000 (офисно-складские)	920
3	доля административно-офисных объектов	0,243	0,156	0,111	0,405	0,234
4	доля производственно-складских объектов	0,757	0,844	0,889	0,595	0,766
5	Расчетный показатель (стр.3 * 1,51 + стр.4)	1,124	1,080	1,057	1,207	1,120
6	Корректировка на материал стен (расчетный показатель объекта оценки / расчетный показатель аналога)		1,04	1,06	0,93	1,00

Ввиду неточностей в площади офисной части в тексте предложения аналога №3, оценщик не применял к данному аналогу корректировку на соотношений площадей.

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете об оценке.

Для расчета удельных весов каждого аналога оценщик воспользовался следующей методикой. Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A|+1)$, в результате получим

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

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

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу. Данный расчет используется во всех расчетных таблицах данного отчета.

Согласно проведенным расчетам в рамках сравнительного подхода стоимость объектов недвижимости составляют:

Таблица 9-11 Стоимость, рассчитанная сравнительным подходом

Объекты недвижимости	Общая площадь, кв.м.	Удельная стоимость объекта, руб./ 1 кв.м.	Стоимость объекта, руб
Здания в составе объекта оценки без учета стоимости земельного участка	3 077,90	9 369,24	28 837 583,80
Земельный участок в составе объекта оценки	20 369,00	1 251,13	25 484 266,97
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промзоны, с кадастровым номером 50:16:0301011:1652 общей площадью 20 369 кв. м. с находящимися на нем улучшениями, расположенного по адресу: Московская область, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4			54 321 851

9.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

В соответствии с п. 15 ФСО № 1 доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости (V) рассчитывается на основании формулы:

$$V = \frac{NOI}{K},$$

где:

NOI – чистый операционный доход;

K – общий коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости объекта на основе данного метода имеет следующий вид:

- определение величины чистого операционного дохода от объекта оценки;
- расчет коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Анализ доходов

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от сдачи в аренду объекта оценки при полном использовании (без учета потерь и расходов). Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$ПВД = S \times C_a$, где

C_a – арендная ставка за 1 кв.м.;

S – площадь, сдаваемая в аренду.

Далее представлен расчет арендных ставок для площадей, размещенных на оцениваемом земельном участке:

Таблица 9-12 Площадь объекта оценки, пригодная к сдаче в аренду

Функциональное назначение	Чисто функциональная, кв. м	Вспомогательная, кв. м	Общая площадь по функционалу, кв.м
Офисная площадь	497,5	251,5	749,0
Производственно-складская площадь	1 867,9	99,6	1 967,5
Автомойка и автосервис	303,9	57,5	361,4
Площадь зданий, пригодная к сдаче в аренду	2 669,3	408,6	3 077,9
Площадка под стоянку автомобилей и складирование	6 175,0		6 175,0
Автостоянка	25 машиномест легковых автомобилей		900,0

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные из интернет ресурсов (<http://cian.ru/>, <https://move.ru/>, <https://gde.ru/nedvizhimost>, <http://www.novosel.ru/>, <http://www.makler.su/>, <http://avito.ru/>) по аренде производственно-складской и офисной недвижимости.

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

- Местоположение: в Московской области в восточном направлении от МКАД 10-40 км, в Ногинском районе, г.Электросталь и пр.
- Назначение: производственно-складские объекты, автомойки и офисные объекты.

Было выявлено достаточное количество предложений по аренде алогичных объектов. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: местоположение объекта, наличие ГПМ, ж/д ветки, физическое состояние, функциональное назначение, индивидуальные характеристики.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

В результате применения правил отбора были отсеяны объекты с ценовыми характеристиками, нетипичными для выборки, в составе которой они представлены. Как правило, это объекты, имеющие минимальные или максимальные цены, в силу чего их присутствие в выборке целесообразно признать нетипичным и, как следствие, приводит к высокой погрешности такого рода вычислений.

Таблица 9-13 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета арендной ставки производственно-складских объектов

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местонахождение	Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, ул.Гаражная, 4	Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, улица 1-я Ильича	Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, улица Рабочая, 100А	Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, улица Индустриальная, 38А

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Арендная ставка, руб. в месяц	1967,5	16 200,00	22 680,00	36 900,00
Площадь		81	108	180
Арендная ставка, руб./кв.м. в месяц		200,00	210,00	205,00
Описание		Сдам в аренду теплые складские помещения площадью от 80м2 до 1000м2. Высота потолков 5,5-4,5м. Сетка колонн 4,5х4,5. Пол бетон. С возможностью взять в аренду универсальную стеллажную систему (ЕВРОСТЕЛЛАЖИ). Подходит для использования в производственно - складских целях. Арендная ставка 200 руб. за кв.м. в месяц. Отопление включено в АС, электроэнергия оплачивается по счетчику. Возможность предоставления арендных каникул. - Два грузовых лифта - Один новый подъемник- 3 самостоятельные зоны погрузки - Санузел - Охранная и пожарная сигнализация - Интернет и телефония - Стоянка грузового автотранспорта на 8 машин- Охраняемая территория - Удобное транспортное сообщение. - ж/д станция Захарово в 2 минутах пешком. Возможность дополнительно арендовать Офисные помещения от 50-100м2, расположенные на одном этаже со складом (Ставка 300 руб. за кв.м. в месяц, коммунальные услуги оплачиваются отдельно) Аренда от собственника., 10 фото	Сдам в аренду склады и автобоксы от 108 кв.м. до 350 кв.м. ставка 210 руб. за кв.м. в месяц Сдам в аренду навес, земельные участки от 100 кв.м. ставка 50 руб. за кв.м. в месяц, а также зем. участки от 500 кв.м. ставка от 20 руб. за к.в. в месяц. Сдам в аренду склад с температурным режимом 260 кв.м. ставка от 500 руб. за кв.м. в месяц Склад в аренду в качестве «сухого» 260 кв.м., ставка 250руб. за кв.м. в месяц Аренда от собственника., 9 фото	ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ предлагается производственное помещение,кран-балка 2 тонны,помещение с ремонтом.В стоимость аренды входит отопление,возможно снять дополнительно офис от 16 кв.м., 1 фото
Источник		https://www.cian.ru/rent/commercial/187704396	https://www.cian.ru/rent/commercial/180800772	https://www.cian.ru/rent/commercial/177295060
Контакты		+79260391622	+79162372069, +74957888050	+79687395154
Дата предложения	12.11.2015	Июль 2018	Май 2018	Июль 2018
Передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Обременения/ограничения прав	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Условия аренды	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Коммунальные расходы в арендной ставке	без коммунальных расходов	без коммунальных расходов	без коммунальных расходов	без коммунальных расходов
Наличие ГПМ	нет	нет	нет	есть
Класс объекта	Класс С	Класс С	Класс С	Класс С
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9-14 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета арендной ставки производственно-складских объектов (автомойки)

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местонахождение	Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, ул.Гаражная, 4	Московская область, Ногинск, Доможировская ул	Московская область, Ногинск, район, сельское поселение Буньковское, п. Затишье, территория «Технопарк Успенский» д. 6	Московская область, Электросталь, Промышленный проезд, 3
Арендная ставка, руб. в месяц	361,4	100 000,00	150 000,00	89 000,00
Площадь		200	300	300

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Арендная ставка, руб./кв.м. в месяц		500,00	500,00	296,67
Описание		Сдается в аренду, набираем пул арендаторов. Общая площадь 1200 кв.м.. Свободного назначения от 30 кв.м. В 35 км от МКАД Горьковское шоссе. Зальная планировка, высокие потолки, витринное остекление, удобная парковка, продуманные места для разгрузки товара. Напротив Леруа Мерлен, ОКЕЙ, мебельный центр. Использование, любое, автосервис, автосалон, автомойка, крупный ритейл, площади в нарезку. Торговый центр находится на колоссальном автомобильном трафике, Горьковское шоссе перед развилкой Ногинск. Стоимость аренды 500 рублей за кв.м. Оперативный показ. Звоните!	Предлагаются в аренду помещения от 300 м2 до 1550 м2 в отдельно-стоящем 3-х этажном здании. Удачное место для размещения шиномонтажа, автомойки и автосервиса для грузовых и легковых автомобилей, пунктов продажи автозапчастей и шин. Так же возможно размещение пунктов общественного питания, в том числе столовой, административных помещений, иных видов деятельности. Здание расположено на территории технопарка, окружено складскими корпусами, что обеспечивает большой пешеходный и автомобильный трафик, в том числе грузовых автомобилей. Общая площадь здания 1550 м2. Месторасположение: Московская область, Ногинский район, сельское поселение Буньковское, п. Затишье, территория «Технопарк Успенский» д. 6.	Площадь ангара 300 м2, отопление, водопровод, оборудован сигнализацией, сдается с открытой площадкой площадью 400м2 под стоянку автомобилей. Сдается с оборудованием и инструментом под автосервис (полностью укомплектован). Желательно автосервис, но возможны и другие варианты. Адрес: г. Электросталь, Промышленный проезд, д 3 (закрытая охраняемая территория).
Источник		https://move.ru/objects/sdaetsya_tp_ploschadyu_200_kv_m_domojirovskaya_ul_6807733056/	https://noginsk.cian.ru/rent/commercial/154781077/	https://move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploschadyu_300_kv_m_elektrostal_promyshlennyj_proezd_d3_6807558052/
Контакты		+7 (958) 498-27-96	+7 495 508-99-55	+7 (926) 133-27-45
Дата предложения	12.11.2015	май.18	июл.18	май.18
Передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Обременения/ограничения прав	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Условия аренды	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Коммунальные расходы в арендной ставке	без коммунальных расходов	без коммунальных расходов	без коммунальных расходов	без коммунальных расходов
Наличие ж/д	нет	нет	есть	нет
Наличие ГПМ	нет	нет	есть	нет
Класс объекта	Класс С	Класс А-В	Класс А-В	Класс С
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9-15 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета арендной ставки офисов

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местонахождение	Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, ул.Гаражная, 4	Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, улица Индустриальная, 38А	Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, улица Климова, 50	Московская область, Богородский городской округ, пгт.Обухово
Арендная ставка, руб. в месяц		52 200,00	17 689,00	-
Площадь, кв.м.	749	87	26,6	500
Арендная ставка, руб./кв.м. в месяц		600	665	450

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Описание		Сдаётся офисное помещение в центре города общей площадью 87 м ² ,помещение разделено на три комнаты 36,30 и 10,также подсобное помещение 11 метров.Офис расположен в шаговой доступности от регистрационной палаты,ФМС, МФЦ. Отдельный вход,первый этаж. Интернет,телефон. Во всех помещениях установлены кондиционеры. Комнаты светлые ремонта не требуют,заезжай и работай. Цена 600р/м2 без НДС. заявка 9261	Лот -155660 Сдается офисное помещение после капитального ремонта. Этаж 2. прямая аренда. без комиссии, Установлены пвх-окна, на полу линолеум, на стенах обои, потолок типа «Армстронг», светодиодное освещение. Санузел находится на этаже. Расположен недалеко от центра города. Удобный доступ, рядом остановка общественного транспорта Чайка , железнодорожная станция Захарово . Собственная большая парковка. На территории технопарка предоставляется полный спектр телекоммуникационных услуг (интернет, телефония и т. д.). Для сотрудников и посетителей работает столовая. Круглосуточный график работы. Охраняемая территория. Собственная служба эксплуатации. Предоставление юридического адреса, бесплатная доставка воды в офис арендатора, специальные тарифы на мобильную связь, бесплатная доставка канцтоваров, специальные тарифы на страхование, экспресс доставку и переезды. Без комиссии.	Предлагаются в аренду производственно-складские площади и открытая площадка по Горьковскому шоссе 22 км от МКАД. Отапливаемое помещение 2600 м ² (высота 10 м, шаг колонн 12х12, двое пандусных ворот, двое ворот на нулевом уровне, ставка 12,5 руб за метр в сутки). Холодное помещение 4000 м ² (ставка 2737 руб.за кв.м.в год)). Открытая площадка – 3 000 м ² . Офисные помещения 500 м ² — арендная ставка 15 руб в сутки с НДС. Погрузо-разгрузочные работы и др. услуги по обработке грузов. Возможно использование отапливаемых площадей под производство. Наличие электромошностей — 2 МВт. Полы – бетонные наливные. Огороженная, охраняемая территория. Хороший подъездной путь. Удобный выезд на бетонку. Возможность предоставления офисных помещений , телефон, интернет.
Источник		https://noginsk.cian.ru/rent/commercial/188843200/	https://regionalrealty.ru/noginsk/offers/rent-commercial-office/82982955/	http://www.makler.su/arendaview_komm.asp?anketa_id=322757
Контакты		+7 967 231-01-90	+7(925) 532-34-10	+7 (495) 120-38-01
Дата предложения	12.11.2015	июл.18	июл.18	июл.18
Передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Обременения/ограничения прав	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Условия аренды	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Коммунальные расходы в арендной ставке	без коммунальных расходов	без коммунальных расходов	без коммунальных расходов	без коммунальных расходов
Назначение объекта	Офисное в составе производственно-складского комплекса	Офисное в составе производственно-складского комплекса	Офисное в составе производственно-складского комплекса	Офисное в составе производственно-складского комплекса
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее, после ремонта	Хорошее

Источник: составлено Оценщиком

Расчеты рыночной стоимости арендных ставок на 30.07.2018 г. в рамках сравнительного подхода представлены в следующих таблицах:

Таблица 9-16 Расчет удельной стоимости 1 кв.м. месячной арендной ставки производственно-складских объектов

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местонахождение	Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, ул.Гаражная, 4	Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, улица 1-я Ильича	Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, улица Рабочая, 100А	Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, улица Индустриальная, 38А
Арендная ставка, руб. в месяц		16200	22680	36900
Площадь, кв.м.	1967,5	81	108	180
Арендная плата в месяц, руб./кв.м.		200	210	205

Дата предложения / оценки	30.07.2018	июл.18	май.18	июл.18
Передаваемые права		право аренды	право аренды	право аренды
Обременения/ограничения прав		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Условия аренды		рыночные	рыночные	рыночные
Коммунальные расходы в арендной ставке		без коммунальных расходов	без коммунальных расходов	без коммунальных расходов
Наличие ж/д		нет	нет	нет
Наличие ГПМ		нет	нет	есть
Класс объекта		Класс С	Класс С	Класс С
Физическое состояние		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировки:				
Скидка на торг		0,893	0,893	0,893
Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м.		179	188	183
Корректировка на ГПМ		1	1	0,89
Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м.		179	188	163
Среднее	176			
кол-во корректировок		1	1	2
весовой коэффициент		0,4	0,4	0,2
Средневзвешенная арендная ставка, руб/кв.м.	179,04			

Источник: рассчитано Оценщиком

Для корректировок арендных ставок аналогов оценщик использовал данные из «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред.Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017г. (далее Справочник - 2017). Значения корректирующих коэффициентов представлены в разделе «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» данного отчета.

Корректировка на торг. Оценщик применил скидку на торг в размере среднего значения согласно Справочника – 2017 в размере 10,7% или 0,893.

Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов. К аналогу, предлагаемому в аренду с ГПМ, применена корректировка в размере среднего значения согласно Справочника – 2017 в размере 0,89.

Внесение весовых коэффициентов производилось согласно методике, описанной выше.

Таблица 9-17 Расчет удельной стоимости 1 кв.м. месячной арендной ставки производственно-складских объектов (автомойки)

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местонахождение	Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, ул.Гаражная, 4	Московская область, Ногинск, Доможировская ул	Московская область, Ногинск, Московская область, Ногинский район, сельское поселение Буньковское, п. Затишье, территория «Технопарк Успенский» д. 6	Московская область, Электросталь, Промышленный проезд, 3
Площадь, кв.м.	361,4	100 000,00	150 000,00	89 000,00
Арендная плата в месяц, руб.		200	300	300
Арендная плата в месяц, руб./кв.м.		500	500	297

Дата предложения / оценки	30.07.2018	май.18	июл.18	май.18
Передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Обременения/ограничения прав	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Условия аренды	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Коммунальные расходы в арендной ставке	без коммунальных расходов	без коммунальных расходов	без коммунальных расходов	без коммунальных расходов
Наличие ж/д	нет	нет	нет	нет
Наличие ГПМ	нет	нет	нет	нет
Класс объекта	Класс С	Класс А-В	Класс А-В	Класс С
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировки:				
Скидка на торг		0,893	0,893	0,893
Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м.		447	447	265
Корректировка на функциональное назначение (класс объекта)		0,82	0,82	1
Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м.		366	366	265
Среднее	288,46			
кол-во корректировок		2	2	1
весовой коэффициент		0,25	0,25	0,5
Средневзвешенная арендная ставка, руб/кв.м.	315,53			

Источник: рассчитано Оценщиком

Корректировка на торг. Оценщик применил скидку на торг в размере среднего значения согласно Справочника – 2017 в размере 10,7% или 0,893.

Корректировка на местоположение.

Аналог №3 расположен в г.Электросталь.

Таблица 9-18 Сравнительные характеристики г.Ногинск и г.Электросталь

Показатели	г.Ногинск	г.Электросталь	Источники информации
Удаленность от МКАД	35 км	38 км	https://ru.wikipedia.org/wiki/Ногинск https://ru.wikipedia.org/wiki/Электросталь
Численность населения	102592 чел	158226 чел	
Средняя заработная плата за июль 2018 г.	38650 руб.	38023 руб.	https://gorodrabot.ru/salary?l=%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA https://gorodrabot.ru/salary?l=%D1%8D%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%82%D1%80%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BB%D1%8C

Согласно приведенной выше таблице города Ногинск и Электросталь сопоставимы по основным характеристикам: удаленность от МКАД, численность населения и средняя заработная плата. Ввиду чего, оценщик не применял корректировку на местоположение к аналогу, расположенному в г.Электросталь.

Корректировка на функциональное назначение. Аналог №1 и №2 являются высококласными специализированными складскими объектами, корректировка на функциональное назначение применена в соответствии со Справочником – 2017 в размере 0,82.

Таблица 9-19 Расчет удельной стоимости 1 кв.м. месячной арендной ставки офисных объектов

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местонахождение	Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, ул.Гаражная, 4	Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, улица Индустриальная, 38А	Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, улица Климова, 50	Московская область, Богородский городской округ, пгт.Обухово

Арендная ставка, руб. в месяц		52200	17689	-
Площадь, кв.м.	749	87	26,6	500
Арендная плата в месяц, руб./кв.м.		600	665	450
Дата предложения / оценки	30.07.2018	июл.18	июл.18	июл.18
Передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Обременения/ограничения прав	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Условия аренды	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Коммунальные расходы в арендной ставке	без коммунальных расходов	без коммунальных расходов	без коммунальных расходов	без коммунальных расходов
Назначение объекта	Офисное в составе производственно-складского комплекса	Офисное в составе производственно-складского комплекса	Офисное в составе производственно-складского комплекса	Офисное в составе производственно-складского комплекса
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее, после ремонта	Хорошее
Корректировки:				
Скидка на торг		0,916	0,916	0,916
Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м.		549,60	609,14	412,20
Корректировка на состояние отделки		1	0,88	1
Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м.		549,60	539,06	412,20
Среднее	500,29			
кол-во корректировок		1	2	1
веса коэффициент		0,4	0,2	0,4
Средневзвешенная арендная ставка, руб/кв.м.	492,53			

Источник: рассчитано Оценщиком

Для корректировок арендных ставок аналогов офисных помещений оценщик использовал данные из «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред.Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017г. и «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред.Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017г. Значения корректирующих коэффициентов представлены в разделе «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» данного отчета.

Корректировка на торг. Оценщик применил скидку на торг в размере среднего значения согласно Справочника – 2017 для офисно-торговых объектов в размере 8,4% или 0,916.

Состояние отделки. Поправка применена к аналогу №2, состояние которого оценивается как хорошее после косметического ремонта, все остальные аналоги и объект оценки находятся в хорошем рабочем состоянии, поэтому корректировка к аналогу №2 применена согласно данных Справочника – 2017 в минимальном размере 0,88 (1/1,13).

Таблица 9-20 Расчет удельной стоимости 1 кв.м. месячной арендной ставки открытой площадки для складирования

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение		Открытая площадка	Открытая площадка	Открытая площадка

Место нахождения	Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, ул.Гаражная, 4	Московская область, Богородский городской округ, Ногинск Горьковское шоссе, 40 км от МКАД	Московская область, Ногинский район, г. Электросталь, ул. Мира, д. 5	Московская обл, Электросталь г, Рабочая ул Горьковское шоссе 40 км от МКАД
Общая площадь, кв.м.	6 175	2 900	до 8000	3900
Арендная ставка, руб. в месяц		232 000	-	234000
Арендная ставка, руб./кв.м.в месяц		80	65	60
Описание		Без комиссии! Аренда от собственника! Сдам 2 открытых площадки общей площадью 2 900 м2, по адресу: РФ, МО, г. Ногинск! Территория ПСК, удобный подъезд большегрузного транспорта с Федеральной трассы М-7 «Волга» Москва- Нижний Новгород». Контроль доступа, физическая охрана, система видео наблюдения, пожарная сигнализация. График работы: 24/7. Площадки огорожены забором из сетки-рабицы. Покрытие- цемент, асфальт, грунт. Площадка- 1 200 м2- с башенным краном на 5 тонн; 1 700 м2- с мостовым краном на 25 тонн, с навесом над площадкой. Аренда удобными Вам меньшими частями. С НДС. Долгосрочная аренда. Аренда удобными Вам частями. Осмотр по предварительной договоренности.	Сдаётся складское отопляемое помещение 4000 кв. м (деление по 2000 кв. м) в здании класса « В », на территории 23 Га. Расстояние до малого бетонного кольца 2 км., до МКАД 35 км. по Носовихинскому шоссе. Помещение длиной 72 м, ширина 24 м + 24 м, высота 9 — 12 м. Пол бетон с асфальтовым покрытием , нагрузка 6 т / кв. м, шаг колон 24 * 12 м. Бытовые помещения ширина 12 м, длина 24 м + 24 м, для рохлей, каров и т. п 4 — ро сквозных ворот 3 * 3.2 м. Пандус шириной 5 м, для выгрузки и погрузки еврофур и ж / д вагонов. Наличие собственной ж / д ветки к складу, от станции « Храпуново — Электроугли ». Внутри склада можно создать мини — производство. На территории комплекса собственная ГСМ, котельня, трансформаторная подстанция. Оснащён различными грузоподъёмными и грузозахватными механизмами (1 — 12 т.) : кранами, автокранами, погрузчиками и т. п. Выполняются услуги хранения, разгрузка, упаковка и т. д. Огороженная территория, видео — наблюдение. Также на территории сдается открытая площадка до 8000 кв. м. под стоянку автотранспорта. стоимость 65 р / кв. м /месяц. Офисы от 20 кв. м.	На территории производственно- складского комплекса расположенного в г. Электросталь 40 км от МКАД по Горьковскому, Носовихинскому шоссе сдается в аренду открытая площадка общей площадью 3900 кв.м. с козловым краном грузоподъемностью 20 тонн. Возможно деление. Территория огороженная, охраняемая, въезд бесплатный. Арендная ставка включает НДС, отдельно оплачивается работа крана.
Источник информации		https://noginsk.cian.ru/rent/commercial/191483282/	http://www.makler.su/arendaview_komm.asp?anketa_id=347187	http://noginsk.miel.ru/ofcommerchesk/7449000/
Контакты		+7 926 692-97-09 +7 916 499-95-67	+7 (495) 120-38-01	+7(495)505-55-52
Обременения/ограничения прав	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Условия аренды	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Коммунальные расходы в арендной ставке	без коммунальн ых расходов	без коммунальных расходов	без коммунальных расходов	без коммунальных расходов
Наличие ж/д	нет	нет	нет	нет
Наличие ГПМ	нет	есть	нет	нет
Корректировки				
Корректировка на торг		0,893	0,893	0,893
Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м.		71,44	58,05	53,58
Корректировка на наличие ГПМ		0,89	1	1
Скорректированная арендная ставка, руб/кв.м.		63,58	58,05	53,58
кол-во корректировок		2	1	1
веса коэффициент		0,200	0,400	0,400
Средневзвешен	57,37			

нная стоимость, руб.кв.м.				
---------------------------------	--	--	--	--

Источник: рассчитано Оценщиком

Корректировка на торг. Оценщик применил скидку на торг в размере среднего значения согласно Справочника – 2017 в размере 10,7% или 0,893.

Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов. К аналогу, предлагаемому в аренду с ГПМ, применена корректировка в размере среднего значения согласно Справочника – 2017 в размере 0,89.

Таблица 9-21 Расчет удельной стоимости 1 кв.м. месячной арендной ставки автостоянки

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение		Автостоянка	Автостоянка	Автостоянка
Место нахождения	Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, ул.Гаражная, 4	Московская область, Богородский городской округ, г. Ногинск, ул. Рабочая, д. 24	Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, улица Климова, 39Б	
Арендная ставка, руб. в месяц за 1 машиноместо		2 500,00	500,00	1 100,00
Описание		Автостоянка/парковка 1 час – 50 рублей 1 сут. – 100 рублей 1 мес. – от 2500 рублей	Парковка: от 500 до 1100 руб. в месяц в зависимости от грузоподъемности и времени пребывания.	
Источник информации		http://qusto.ru/service/avtostoyankaparkovka	https://www.cian.ru/rent/commercial/191737885	
Контакты		8 (496) 516-47-05 8 (496) 514-33-93	+7 495 369-31-77	
Дата предложения		Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
Корректировки				
<i>Корректировка на торг</i>		0,893	0,893	0,893
Ставка после корректировки, руб./м2		2 232,50	446,50	982,30
<i>Корректировка на доступ к объекту</i>		0,87	1	1
Ставка после корректировки, руб./м2		1 942,28	446,50	982,30
кол-во корректировок		2	1	1
весовой коэффициент		0,2	0,4	0,4
Скорректированная стоимость		959,98		

Источник: рассчитано Оценщиком

Корректировка на торг. Оценщик применил скидку на торг в размере среднего значения согласно Справочника – 2017 в размере 10,7% или 0,893.

Корректировка на доступ к объекту. Ввиду того, что аналог №1 расположен в центре города на организованной автостоянке, а объект оценки в промзоне на закрытой территории, к аналогу №1 применена поправка на доступ, согласно Справочника – 2017 в размере 0,87.

Согласно проведенным расчетам в рамках сравнительного подхода рыночные арендные ставки объектов недвижимости составляют:

Таблица 9-22 Рыночные арендные ставки 1 кв.м. в месяц объектов недвижимости

Объекты недвижимости	Назначение	Арендная плата в месяц, руб./кв.м.
Здание административно-бытового корпуса, назначение: нежилое, инв. № 158:052-11803, лит. Р	офисное	493,53
Здание профилактория на 100 а/машин, назначение: нежилое, 1 - этажный,	производственно-	179,04

инв. № 158:052-11803, лит. К, к, К1	складское	
Здание мастерских, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 158:052-11803, лит. З, 31	производственно-складское	179,04
Здание мойки, назначение: нежилое, 1 - этажный, инв. № 158:052-11803, лит. Б	производственно-складское, автомойка	315,53
Площадка под стоянку автомобилей и складирование		57,37
Автостоянка, 1 машиноместо		959,98

Определение действительного валового дохода

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

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

Согласно исследованиям, проведенным «Справочнике оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017, процент недозагрузки при сдаче в аренду универсальных производственно-складских объектов составляет 13,7%.

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

Таблица 2

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

Расчет чистого операционного дохода

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

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

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Типичные условия при сдаче в аренду помещений включают в себя обязательство арендатора оплачивать самостоятельно или компенсировать арендодателю все или часть коммунальных расходов сверх арендной ставки. Согласно исследованиям, проведенным «Справочнике оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017, процент расходов на содержание универсальных производственно-складских объектов составляет 13 %.

**Значения расходов на содержание объекта в процентах
от потенциального валового дохода, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 30

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,0%	11,5%	14,5%

Расчет рыночной стоимости улучшений путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени

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

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

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

Норма дохода на капитал

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

Норма требуемого дохода (ставка дисконтирования) включает в себя:

- безрисковую ставку;
- премию за различные виды рисков.

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

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

- премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;
- премия за низкую ликвидность;
- премия за инвестиционный менеджмент.

Расчет безрисковой ставки

Как показатель доходности безрисковых операций нами была выбрана ставка ГКО ОФЗ со сроком погашения 5 лет, равная 7,56% (по данным Центробанка РФ)¹⁰.

Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)

с 30.07.2018 по 30.07.2018													
Получить данные													
		Срок до погашения, лет											
Дата		0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
30.07.2018		6,90	6,95	7,00	7,04	7,23	7,37	7,56	7,70	7,87	8,01	8,07	8,12

Более подробная информация на сайте [ГАО «Московская биржа»](http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/)

Компенсация за риск

Компенсация за риск учитывает то обстоятельство, что вложения капитала в недвижимость имеют более высокие риски в отличие от «безрисковых» вложений.

Таблица 9-23 Расчет компенсации за риски инвестиций в проект

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный			1							
Изменение федерального местного законодательства	динамичный		1								

¹⁰ http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/

Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный		1								
Ускоренный износ здания	статичный			1							
Финансирование инвестиций	динамичный		1								
Неэффективный менеджмент	динамичный		1								
Криминогенные факторы	динамичный		1								
Финансовые проверки	динамичный		1								
Неправильное оформление правоустанавливающих документов	динамичный		1								
Количество наблюдений		0	8	2	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	16	6	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		22									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение, %		2,2									

Источник: рассчитано Оценщиком

Премия за низкую ликвидность

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$П = \frac{R_6 \times L}{Q}$$

где:

П - премия за низкую ликвидность;

R₆- безрисковая ставка;

L- период экспозиции (в месяцах);

Q- общее количество месяцев в году.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Таблица 9-24 Шкала ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Уровень ликвидности	Высокий	Средний	Низкий
Примерный срок реализации, месяцев.	от 1 до 2	от 3 до 6	от 7 до 12

Источник: Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога». Рекомендованы к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от «25» ноября 2011г.)

Объект расположен: Московская область, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4. Учитывая хорошее местоположение объекта, удовлетворительное физическое состояние, размер, и сроки экспозиции на рынке аналогичных объектов, объект оценки относится к низкому уровню ликвидности со сроком реализации в среднем 10 месяцев.

Таблица 9-25 Расчет премии за низкую ликвидность

Показатель	Обозначение	Значение
Безрисковая ставка	R ₆	7,56%
Срок экспозиции, мес.	L	10
Количество месяцев в году	Q	12
Премия за низкую ликвидность	П	6,3%

Источник: рассчитано Оценщиком

Премия за инвестиционный менеджмент

Управление инвестициями в недвижимость с учетом их рискованности и низкой ликвидности требует определенных усилий (выбор варианта финансирования, отслеживание рынка, принятие решения о продаже или удержания объекта недвижимости и др.), которые должны компенсироваться путем включения в ставку инвестиционного менеджмента, см. расчет рисков ниже.

Таблица 9-26 Расчет компенсации за риски управления инвестициями

Вид и наименование риска	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
1 Особенности управления инвестициями в отрасль в целом		1							
2 Система управления (менеджмент) инвестиционными процессами на предприятии			1						

3	Наличие адекватных источников инвестиций			1						
4	Установление рациональных каналов и сроков использования инвестиций		1							
5	Обеспечение отдачи вложений			1						
6	Обеспечение возврата заимствований			1						
7	Система принятия управленческих решений		1							
8	Контроль за принятыми управленческими решениями			1						
9	Система корректировки принятых управленческих решений		1							
10	Достижение долгосрочных целей с помощью эффективного процесса инвестирования		1							
Итого:										
Количество наблюдений		0	5	5	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	7,5	10	0	0	0	0	0	0
Итого:						17,5				
Количество факторов						10				
Поправка за риск инвестиционного менеджмента в отношении объекта недвижимости, %						1,75%				

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 9-27 Расчет ставки дисконтирования:

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	7,56%
Премия за риск инвестирования в объект оценки	2,2%
Премия за низкую ликвидность	6,3%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,75%
Ставка дисконтирования	17,81%

Источник: рассчитано Оценщиком

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- 1) ставки дохода на капитал (ставка доходности инвестиций), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретным объектом недвижимости;
- 2) нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

$$R_{\text{кап}} = R_{\text{дох кап}} + \Delta \cdot R_{\text{норм возвр}},$$

где $R_{\text{кап}}$ – коэффициент капитализации,
 $R_{\text{дох кап}}$ – ставка дохода на капитал
 $R_{\text{норм возвр}}$ – норма возврата капитала

Норма возврата капитала

Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

Норма возмещения капитала определяется величиной ежегодной потери капитала за время ожидаемого периода использования недвижимости, характером изменения величины чистых доходов и способа реинвестирования получаемых доходов.

Существуют три способа расчета нормы возврата капитала ($R_{\text{норм возвр}}$):

- прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда), его иногда называют аннуитетным методом;
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

В данной оценке используется метод Хоскольда. По методу Хоскольда норма возврата капитала определяется как величина фактора фондозамещения по безрисковой ставке, так как существует риск невозврата средств. Расчет нормы возврата капитала методом Ринга осуществляется, но формуле:

$$R = i + \frac{i_{free}}{(1 + i_{free})^t - 1}$$

где R – ставка капитализации;

i – ставка дисконтирования;

i_{free} – безрисковая ставка;

t – остаточный срок службы недвижимости.

Остаточный срок службы принят равным 50 годам, в соответствии с оставшимся сроком полезного использования.

Таблица 9-28 Расчет ставки капитализации для улучшений приведен в таблице ниже:

Показатель	Значение
Ставка дисконтирования, %	17,81
Норма возврата, %	0,2
Коэффициент капитализации, %	18,01

Источник: рассчитано Оценщиком

Таким образом, ставка капитализация составит – 18,01%.

Таблица 9-29 Расчет чистого операционного дохода объекта недвижимости.

Наименование	Здание административно-бытового корпуса	Здание профилактория на 100 а/машин	Здание мастерских	Здание мойки	Площадка под складирование	Автостоянка
Расчет потенциального валового дохода						
Площадь, кв. м	749,00	908,20	1 059,30	361,40	6 175,00	25,00 машиномест
Арендная ставка, руб./кв. м/месяц	492,53	179,04	179,04	315,53	57,37	959,98
Доход от сдачи в аренду в год, руб.	4 426 881,12	1 951 223,05	2 275 853,97	1 368 382,50	4 250 844,31	287 992,50
Потенциальный валовой доход, руб.	4 426 881,12	1 951 223,05	2 275 853,97	1 368 382,50	4 250 844,31	287 992,50
Расчет действительного валового дохода						
Коэффициент незагрузки	13,7%	13,7%	13,7%	13,7%	13,7%	13,7%
Потери от незагрузки, руб.	606 482,71	267 317,56	311 791,99	187 468,40	582 365,67	39 454,97
Действительный валовой доход, руб.	3 820 398,40	1 683 905,49	1 964 061,98	1 180 914,10	3 668 478,64	248 537,53
Расчет чистого операционного дохода						
Операционные расходы	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%
Операционные расходы	575 494,55	253 659,00	295 861,02	177 889,73	552 609,76	37 439,03
Чистый операционный доход ЕОН, руб.	3 244 903,86	1 430 246,50	1 668 200,96	1 003 024,37	3 115 868,88	211 098,50

Источник: рассчитано Оценщиком

В таблице ниже представлена рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу. Расчет рыночной стоимости зданий производился с учетом рыночной стоимости открытых площадок и автостоянки пропорционально площади каждого здания.

Таблица 9-30 Расчет стоимости объектов Доходным подходом

Наименование	Здание административно-бытового корпуса	Здание профилактория на 100 а/машин	Здание мастерских	Здание мойки	Площадка под складирование	Автостоянка
Чистый операционный доход	3 244 903,86	1 430 246,50	1 668 200,96	1 003 024,37	3 115 868,88	211 098,50

ЕОН, руб.						
Коэффициент капитализации, %	18,01%	18,01%	18,01%	18,01%	18,01%	18,01%
Рыночная стоимость рассчитанная ДП, руб.	18 014 236,32	7 940 080,67	9 261 096,07	5 568 336,97	17 297 892,58	1 171 923,26
Рыночная стоимость ЕОН, рассчитанная ДП, руб.	59 253 565,87					
Рыночная стоимость ЗУ, руб.	25 484 266,97					
Рыночная стоимость улучшений, рассчитанная ДП, руб.	33 769 298,90					
Доля объекта в общей стоимости улучшений	44,17%	19,47%	22,71%	13,65%	-	-
Рыночная стоимость улучшений, рассчитанная ДП, руб.	14 915 943,98	6 574 455,69	7 668 267,91	4 610 631,33	-	-

Таблица 9-31 Итоговая рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу

№ п/п	Объект права	Рыночная стоимость доходным подходом, руб., с НДС
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промзоны	25 484 266,97
2	Здание административно-бытового корпуса, назначение: нежилое, инв. № 158:052-11803, лит. Р	14 915 944
3	Здание профилактория на 100 а/машин, назначение: нежилое, 1 - этажный, инв. № 158:052-11803, лит. К, к, К1	6 574 456
4	Здание мастерских, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 158:052-11803, лит. 3, 31	7 668 268
5	Здание мойки, назначение: нежилое, 1 - этажный, инв. № 158:052-11803, лит Б	4 610 631
	Итого	59 253 566

Таким образом, величина рыночной стоимости единого объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки с необходимыми допущениями и ограничениями округленно составляет:

59 253 566 (Пятьдесят девять миллионов двести пятьдесят три тысячи пятьсот шестьдесят шесть) рублей, с учетом НДС.

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ

Согласно п. 25 ФСО № 1, в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки, выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.

Сравнительный подход является точным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом. На взгляд оценщика, найденные объекты-аналоги и проведенный анализ достаточно точно отражает ситуацию на рынке. Результату, полученному сравнительным подходом, присваивается вес 0,5.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения и последующей продажи. В настоящем Отчете доходному подходу присваивается вес, равный 0,5.

Согласно п. 26 ФСО № 1, после проведения процедуры согласования Оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Согласно Заданию на оценку, в объем работ, проводимых Оценщиком, не входит составление суждения о возможных границах интервала стоимости. В связи с этим Оценщик не указывает эти значения.

Таблица 10-1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
		Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
	Итого:	-	54 321 851	59 253 566
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промзоны	Не применялся	25 484 267	25 484 267
2	Здание административно-бытового корпуса, назначение: нежилое, инв. № 158:052-11803, лит. Р	Не применялся	28 837 584	33 769 299
3	Здание профилактория на 100 а/машин, назначение: нежилое, 1 - этажный, инв. № 158:052-11803, лит. К, к, К1			
4	Здание мастерских, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 158:052-11803, лит. 3, 31			
5	Здание мойки, назначение: нежилое, 1 - этажный, инв. № 158:052-11803, лит. Б			

10.2. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости, с необходимыми допущениями и ограничениями округленно составляет с учетом НДС:

56 790 000 (Пятьдесят шесть миллионов семьсот девяносто тысяч) рублей,
в том числе:

Таблица 10-2. Итоговая величина стоимости

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промзоны, с кадастровым номером 50:16:0301011:1652, общей площадью 20 369 кв. м. с находящимися на нем улучшениями, расположенный по адресу: Московская область, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4, в том числе:	56 790 000

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промзоны, с кадастровым номером 50:16:0301011:1652, общей площадью 20 369 кв. м.	25 484 000
Здание административно-бытового корпуса, назначение: нежилое, инв. № 158:052-11803, лит. Р	13 828 000
Здание профилактория на 100 а/машин, назначение: нежилое, 1 - этажный, инв. № 158:052-11803, лит. К, к, К1	6 095 000
Здание мастерских, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 158:052-11803, лит. 3, 31	7 109 000
Здание мойки, назначение: нежилое, 1 - этажный, инв. № 158:052-11803, лит Б	4 274 000

Оценщик, Усков Д.В.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.
7. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом НП оценщиков «ЭС» 31 августа 2010 г., протокол № 4/2010.г.

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. «Справочник оценщика недвижимости-2016», том 4, Жилая недвижимость под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016 г.
2. «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №21, 2017» под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2015 г.
3. «Практика оценки недвижимости» под редакцией Е.Е.Яскевича, «ТЕХНОСФЕРА», Москва, 2011.
4. «Оценка недвижимости» Тарасевич Е. И. – СПб: СПбГТУ, 1997.
5. «Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости» Учебно-практическое пособие для оценщиков. Сивец С. А., Левыкина И. А. – Запорожье: «Полиграф», 2003. – 220 с.
6. «Методы оценки и технической экспертизы недвижимости» Симионова Н.Е., Шеина С.Г., издательский центр «МарТ», Москва-Ростов-на-Дону, 2006 г.
7. «Ценообразование в строительстве». В.Т. Александров, издательство «Питер», 2000г.;
8. В. В. Мешечек, Е.П. Матвеев. Пособие по оценке физического износа жилых и общественных зданий министерство общего и профессионального образования РФ. Центральный межведомственный институт повышения квалификации руководящих работников и специалистов строительства при московском государственном строительном университете (ЦМПИКС при МГСУ). М-1999.
9. Курс лекции «Основы оценки недвижимости». Конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений. Главный специалист Главгосархстройнадзора России засл. строитель РСФСР Ю.В.Бейлезон
10. Распоряжение премьера правительства Москвы от 01.04.1999 N 276-РП «Об утверждении Порядка определения аварийности зданий в г. Москве».
11. Информационно-аналитический Бюллетень «RWAY».
12. Данные, публикуемые Госкомстатом РФ.
13. Справочно-информационные Internet-издания и Internet-страницы.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

27.02.2014 г. № 1264

**Усков
Денис Васильевич**

Паспорт 22 03 279942, выдан УВД Автозаводского района г. Нижнего Новгорода.
Дата выдачи 13.03.2003 г. Код подразделения 522-001

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 27.02.2014 г. за № 1264

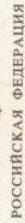
Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 20.02.2014 г.

Первый вице-президент  В.И. Лебединский

001264

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»

Бланк изготовлен ЗАО «Опцион» (лиц. № 05-05-09/003 ФНС РФ) уровень В. Т3 № 725, г. Тел.: (495) 726-47-42, г. Москва, 2012 г. www.opcion.ru



О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

III № 779178

Ускову

Васильевы

14 января 2013 г. по

...переподготовку в (на) Системные

Формирование профессионального образования (подразделен) доп.крит.материалов профессионального образования

дальнейшее

а способности

св (свзрса)

...нная комиссия решением от 14 января 2007 г. Усова-

Васильевска (фамилия, имя, отчество)

ли деятельности в сфере

государственный

Председатель государственной
аппеляционной комиссии

Редитор (директор)

1001

Регистрационный номер
1868

8981

МПФ Гознака. 1996.



**ПОЛИС (ДОГОВОР) №1700SB4002999
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР СОАО «ВСК» ОТ 05.08.2014Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь:	Усков Денис Васильевич	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2017 года по «31» мая 2018 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2017 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2018 года по «31» мая 2019 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2018 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2019 года по «31» мая 2020 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2019 г. (включительно)
Срок действия Полиса:	с «01» июня 2017 г. по «31» мая 2020 г.	
Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2017 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся. При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.		
Приложение: Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «05» августа 2014 г. СОАО «ВСК».		
Особые условия страхования: 1. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, понесенным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.		

2. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «03» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

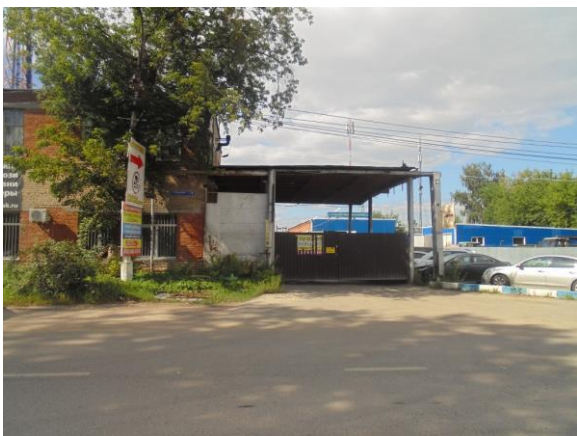
СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/с 40701810600020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва Ю/с 30101810400000000225 БИК 044525225 Тел.: (495) 727-44-44 Факс: (495) 629-35-93 От имени Страховщика:  М. В. Агаджанова М.П.	Усков Денис Васильевич Дата рождения: 18.02.1981 Место рождения: г. Нижний Новгород Паспорт: 22 03 279942, выдан УВД Автозаводского района г. Нижнего Новгорода. Дата выдачи 13.03.2003 г. Код подразделения 522-001 Адрес регистрации: 603083, г. Нижний Новгород, ул. Комсомольская, д.15, кв.38 _____ Д. В. Усков

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи 23.05.2017 г.

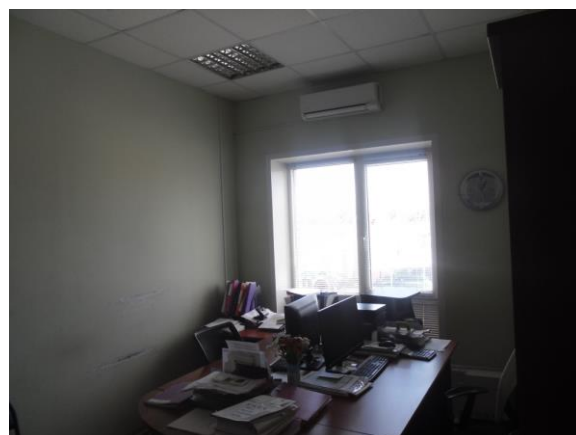
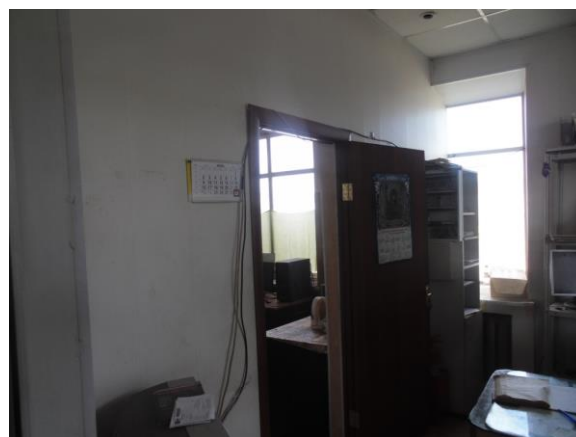
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

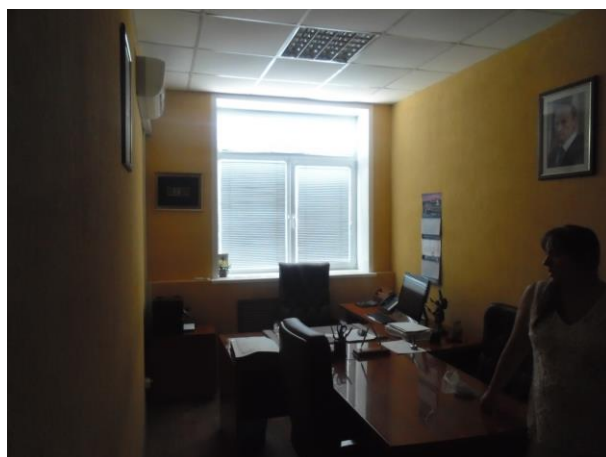
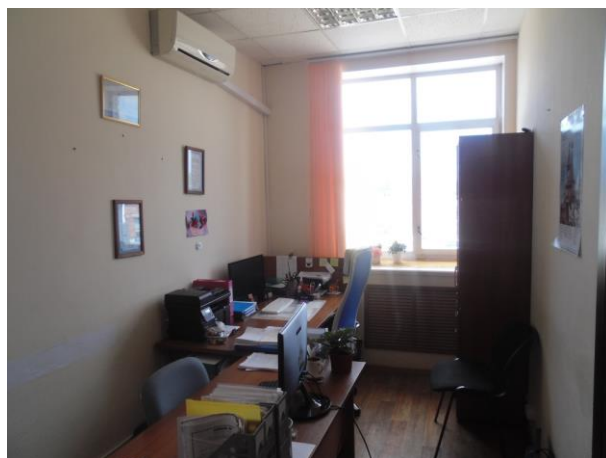
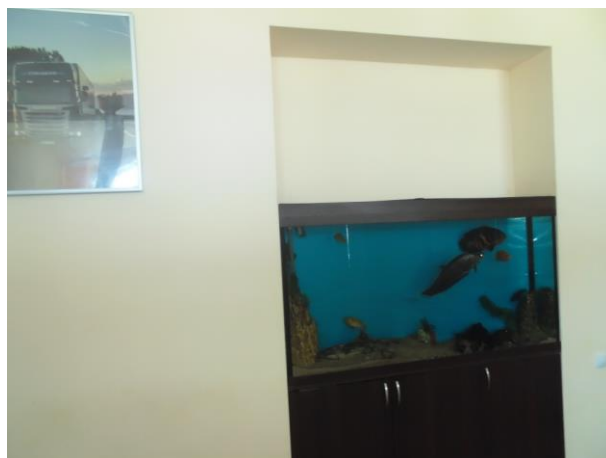
Фотоиллюстрации территории расположения объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки

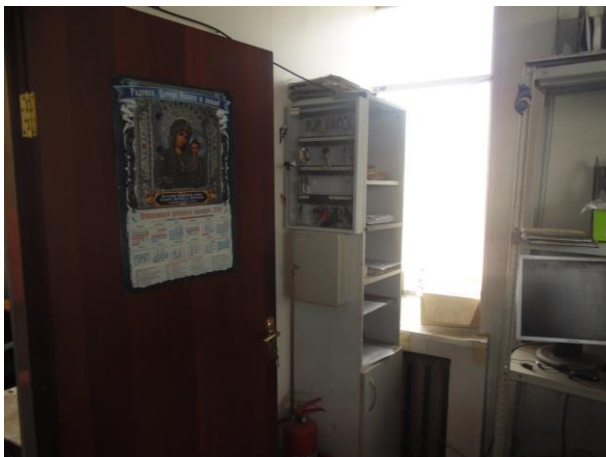


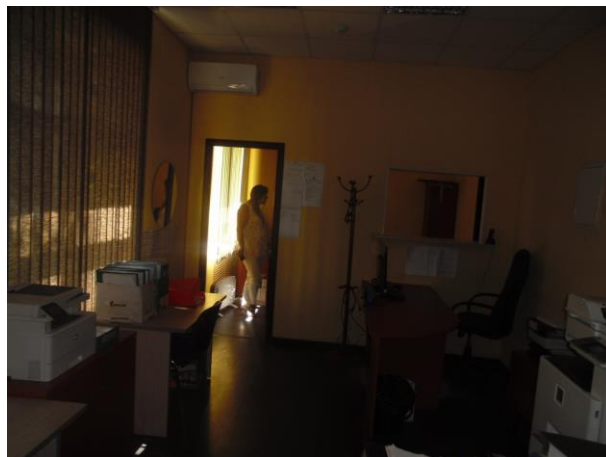


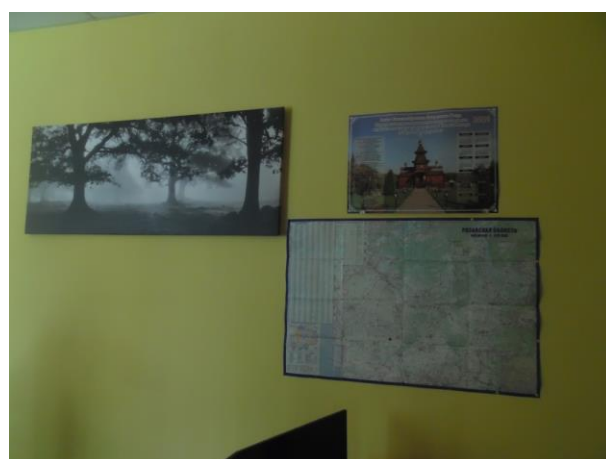
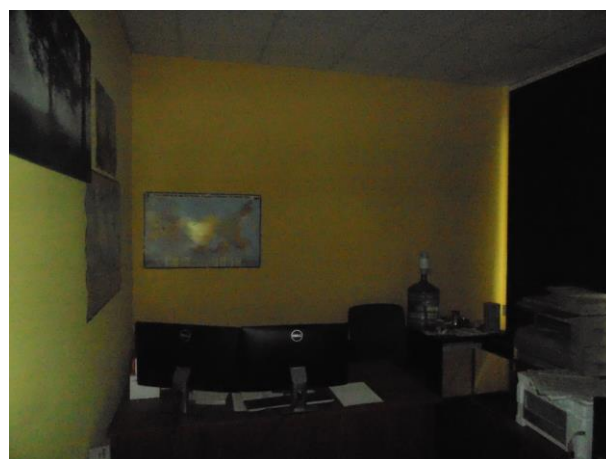
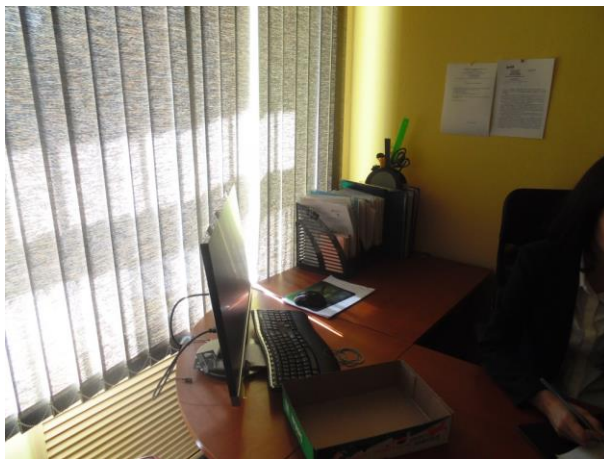
Фотоиллюстрации здания административно-бытового корпуса

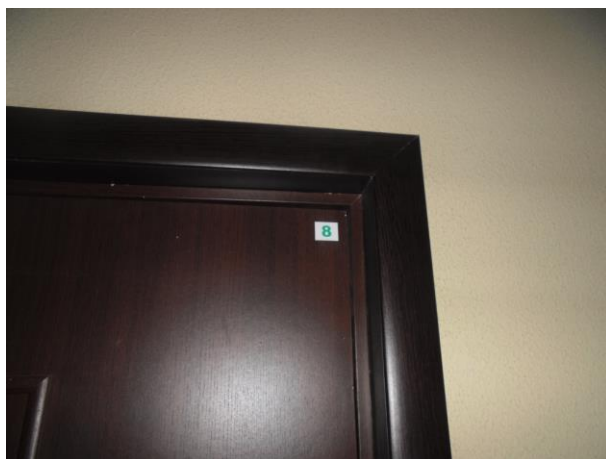
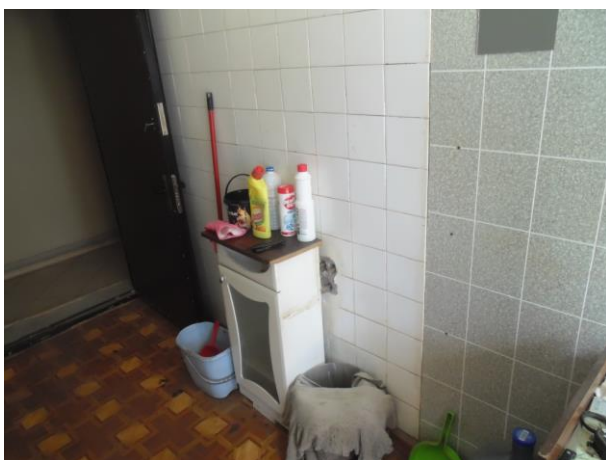
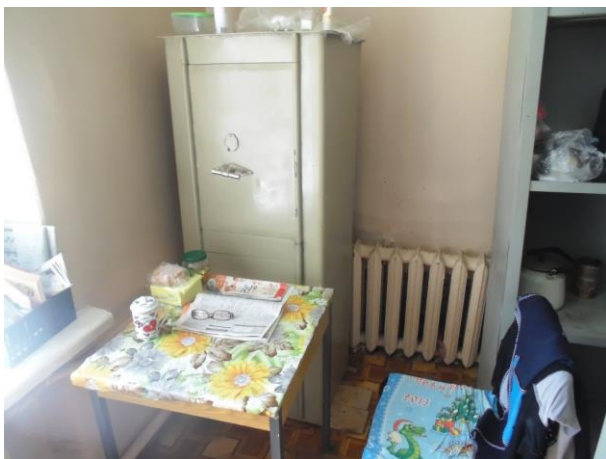
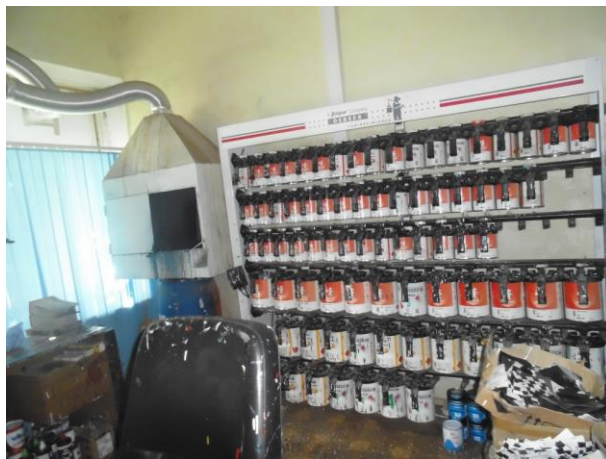
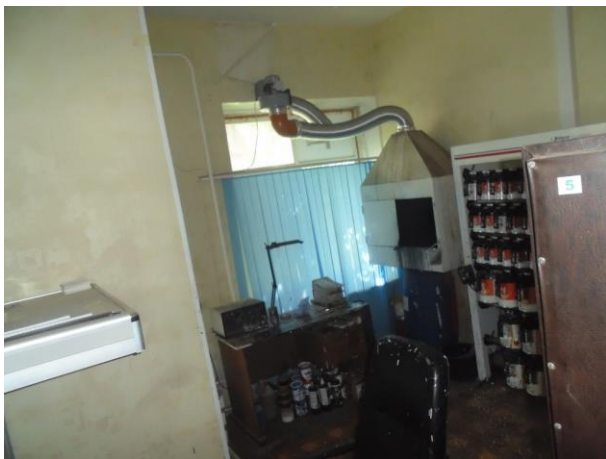


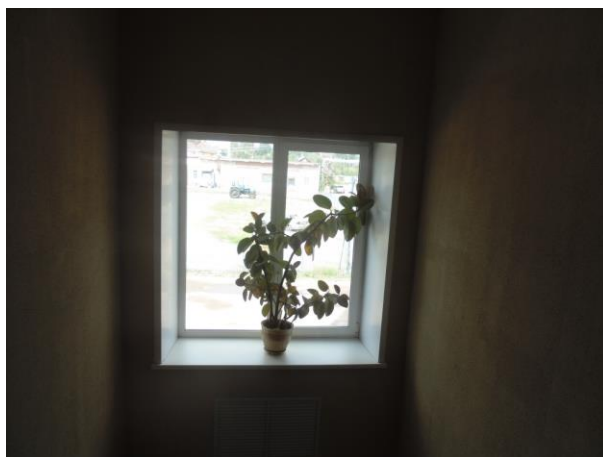
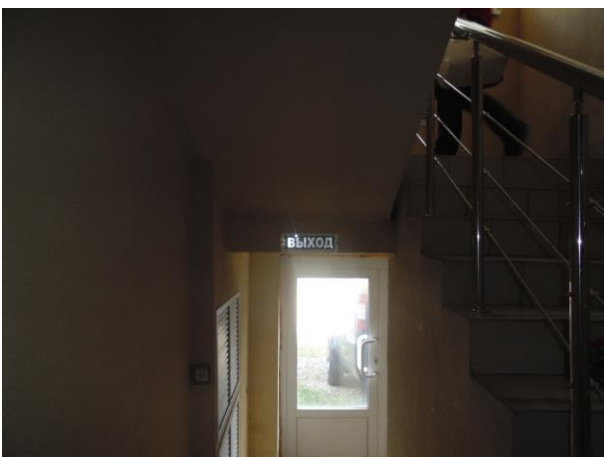
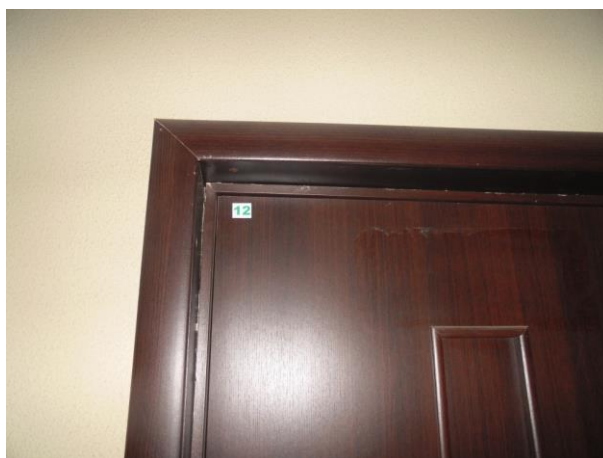
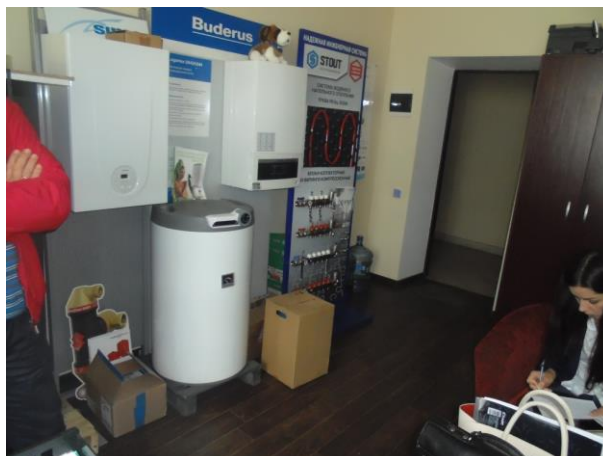
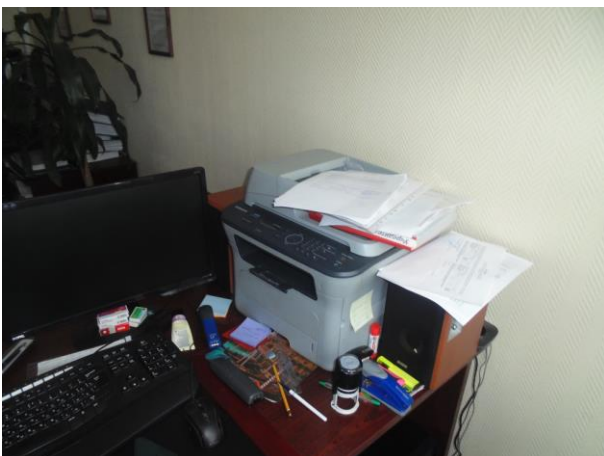
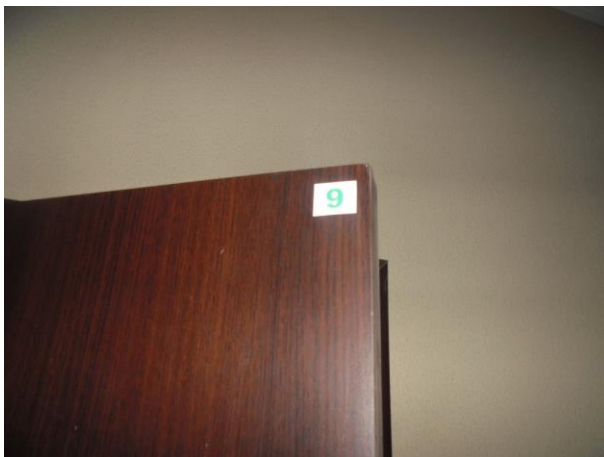


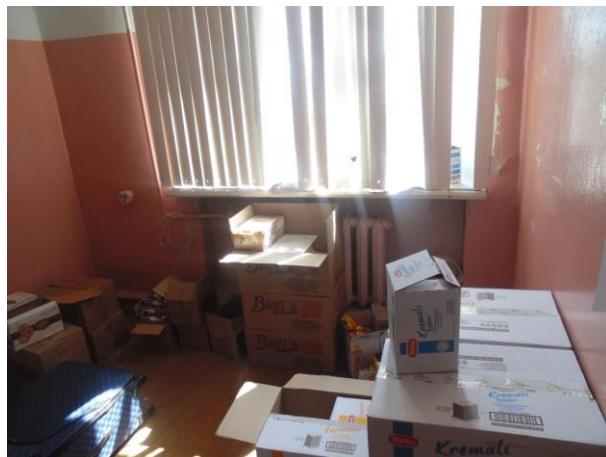
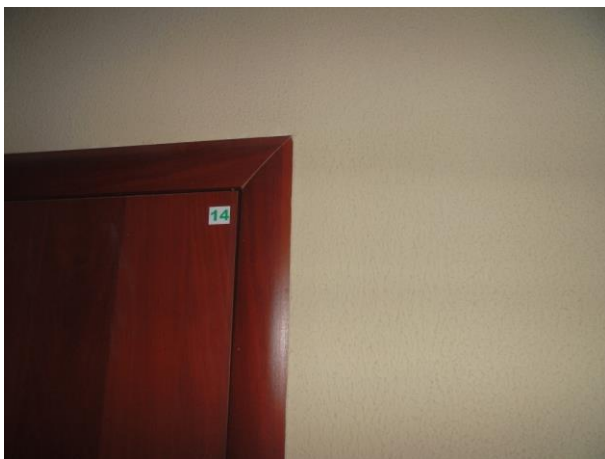
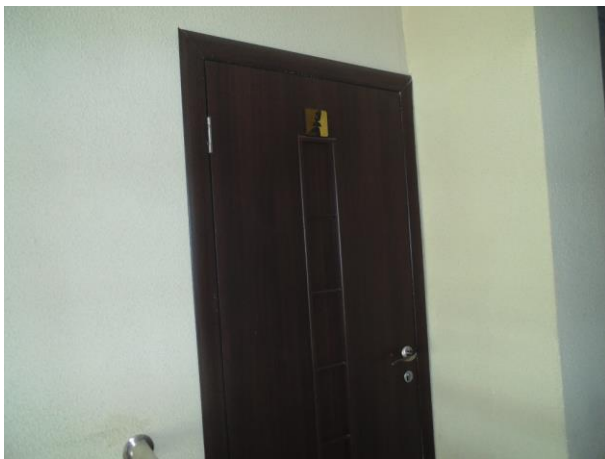


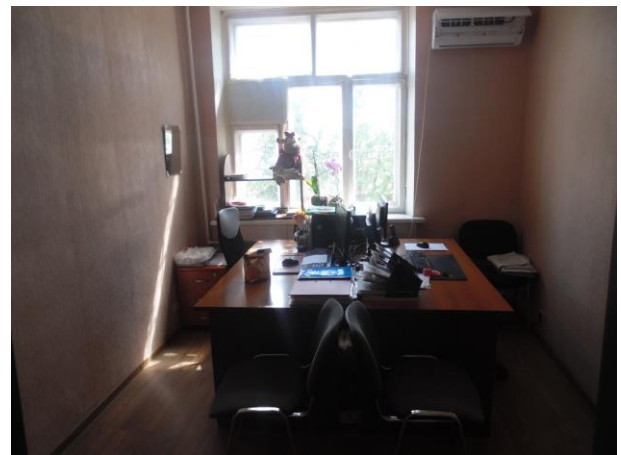
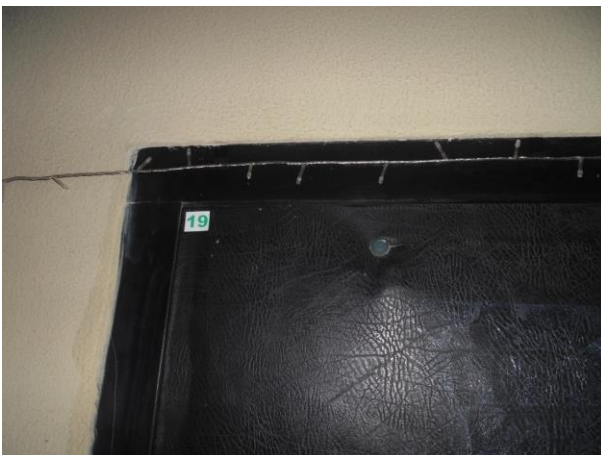
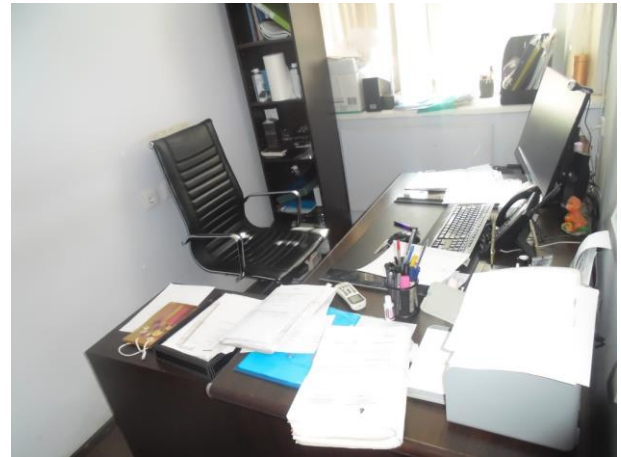
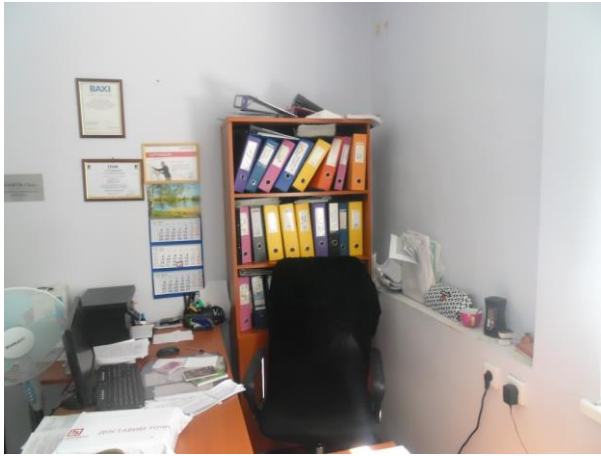


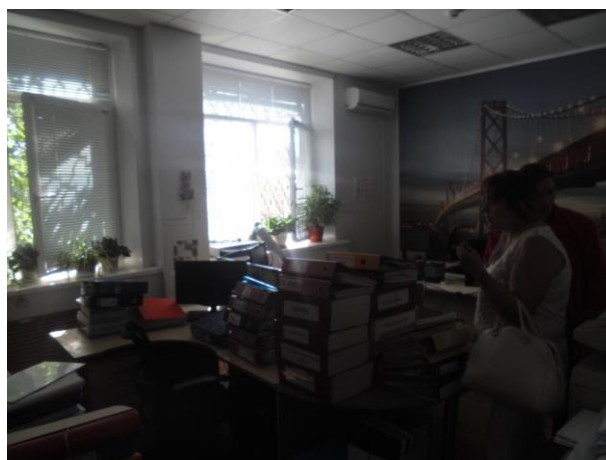
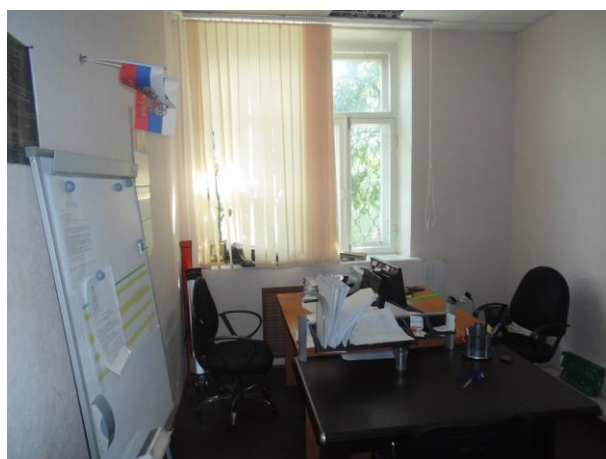


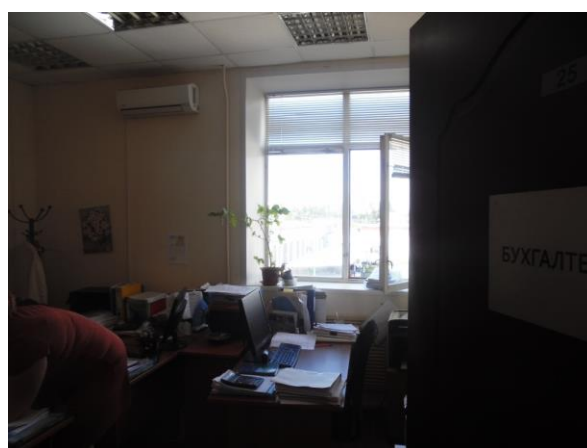
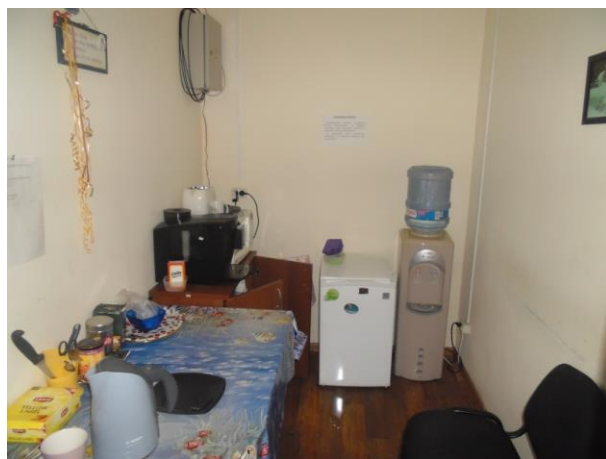












Фотоиллюстрации здания профилактория на 100 а/машин

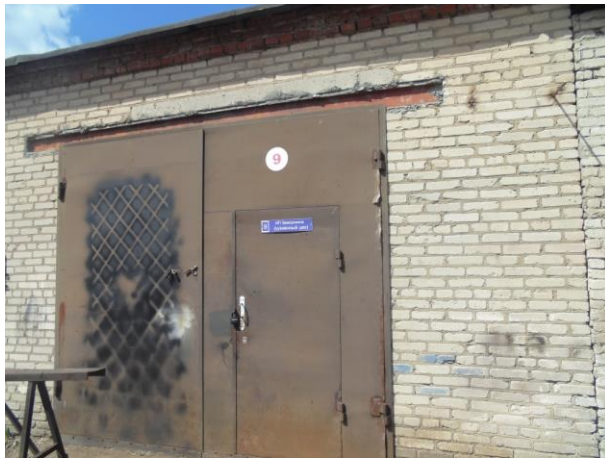




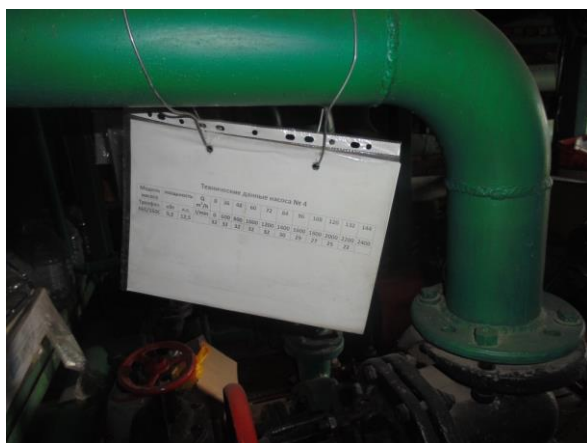


Фотоиллюстрации здания мастерских



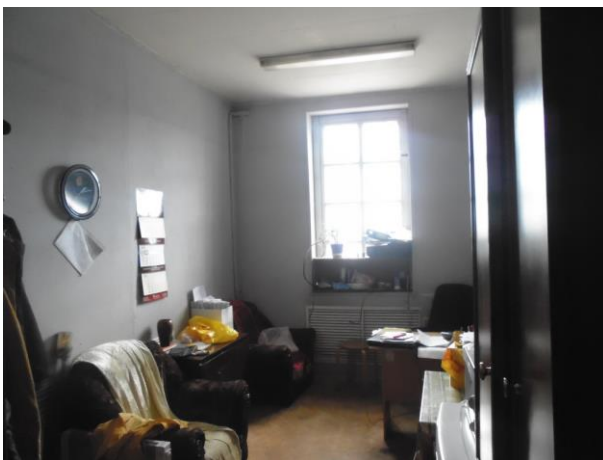
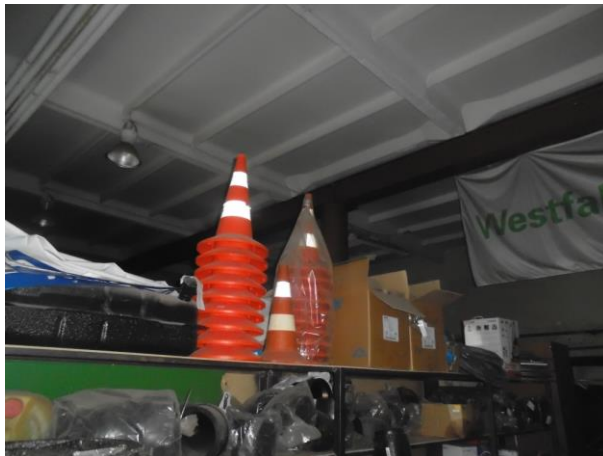






Фотоиллюстрации здания мойки





ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Аналоги для сравнительного подхода

Аналоги земельных участков

Аналог №1

Защищено | <https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/169749023/>

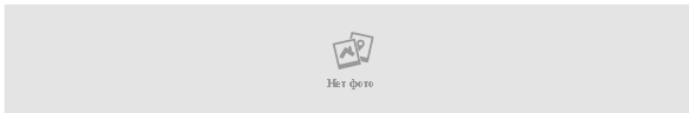
13 июл, 15:29 70 просмотров, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 82 сот.

Московская область, Богородский городской округ, Ногинск [На карте](#)

Горьковское шоссе, 38 км от МКАД

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



Площадь Категория
82 сот. Земли промышленности

Продается участок в технопарке 400 м от шоссе с отличным подъездом. Вдоль участка жд ветка.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 926 390-62-56, +7 926 135-23-75

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	12 500 000 ₽
Ставка	1 524 ₽ за м²

12 500 000 ₽

152 440 ₽ за сот.



Д
П
Н
Н
Т.



Р
П
Е
В
П
Т.

Аналог №2

Защищено | https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_20_sotok_ul_yujnaya_6806467471/

Коммерческая земля, 81 сот.

Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, ул. Бетонная 1 [На карте](#)

Горьковское шоссе, 40 км от МКАД

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



Площадь Категория
81 сот. Земли промышленности (можно изменить)

Город Ногинск. Улица Бетонная (напротив холодильного склада со стороны "зернопродукт"). Участок 81 сот. с отдельным ЖД въездом. Есть въезд для грузового транспорта. Ранее участок использовался как овощебаза, под землей закопаны несколько контейнеров для хранения овощей, торг.

9 400 000 ₽

116 050 ₽ за сот.

Следить за изменением цены

УСН

Илья Берснев

Эксперт

Нет отзывов

11 объявлений

+7 926 848-59-13

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение



Галерея 4
Продажа
и 2 с отро
ТТК 200
Тел.: (495)



STREET 8
Продажа
площад
Собствен
на часть п
Тел.: (495)

Аналог №3

щищено | https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_gorod_noginsk_noginskiy_rayon_gorkovskoe_shosse_6808030838/

Продается земля промышленного назначения, 0.83 га, Ногинск, Горьковское шоссе

10 500 000 ₽

цена за га
12 650 602 ₽

Ногинский р-н г. Ногинск Горьковское шоссе
полный адрес
Горьковское ш. 30 км от МКАД

★ Добавить в избранное

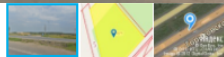


25 мая 154 (+1 за сегодня) Обновлено 31 июля

Пожаловаться Заметка Печать PDF

A101

Квартиры с отделкой от 3.2 млн руб. – лучшее начало лета. Узнать больше [Узнать больше](#)



НЕ УПУСТИ ВРЕМЯ
СКОРО ЦЕНЫ ВЗЛЕТЯТ

ВемИнвест

ВемИнвест
265 объявлений
Было(а), сегодня в 14:53
3 года 126 дней на сайте

+7 (926) 608-81-08

Сообщите продавцу, что вы нашли
объявление на портале move.ru

Передвzайте деньги только после
промотра объекта! Ознакомьтесь с
остальными правилами, чтобы не
попасться на уловки мошенников.

От активация Window
Чтобы активировать Wi
параметрам компьютер

Поплайте быстрее!

Промышленного назначения в продажу

Цена:	10 500 000 ₽	Площадь участка:	0.83 га
Цена за га:	12 650 602 ₽	Дата публикации:	25 мая
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	31 июля
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Уникальный номер объекта: 381232 Все наши объекты актуальны! Продаётся земельный участок промышленного назначения, 83 сотки, в черте города Ногинск. Оформлен в собственность, без каких-либо обременений, в собственности более 3 лет. Вдоль участка проходит ж/д ветка. Отличный подъезд с Горьковского шоссе. Все вопросы по телефону. Если телефон не доступен с 1 по 8 июня, пишите в ватсап на это номер.

Информация

Продам земельный участок площадью 83 соток, Московская область, Горьковское шоссе, цена 10 500 000 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Земельные участки](#)» портала недвижимости Move.ru.

Пожаловаться Заметка Печать PDF

Расположение

Московская область, город Ногинск, Ногинский район, Горьковское шоссе

г. Ногинск (центр):	3 км на карте	г. Черноголовка:	6 км на карте
г. Электросталь:	5 км на карте	Горьковское шоссе:	39 мин, 39 км до МКАД на карте

Аналог №4

Засвидетельствовано https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_20_sotok_ul_yujnaya_6806467471/**Продаю землю промышленного назначения, 20 соток, Ногинск, Южная улица****3 900 000 ₽**

цена за сотку

195 000 ₽

руб. дол. евро

Ногинский район г. Ногинск Южная улица

полный адрес

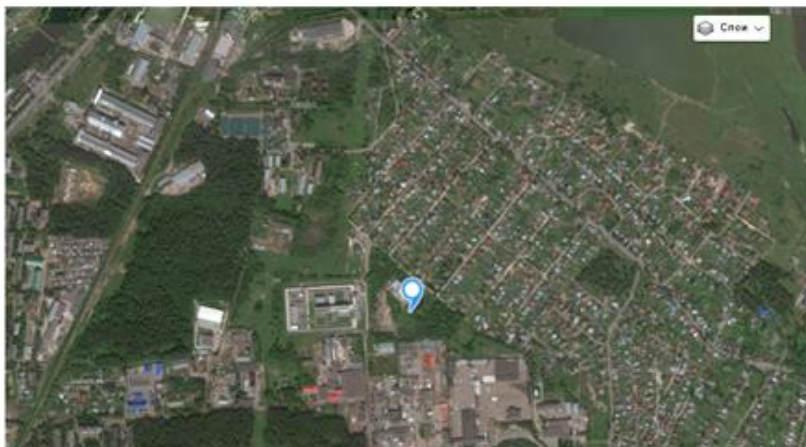
Свяжитесь с продавцом

★ Добавить в избранное



14 апреля 23:35 (+2 за секунду)

Пожаловаться Заметка Печать PDF

A101Квартиры с отделкой от 3.2 млн руб. – лучшее начало лета. Узнать больше: [Узнать больше](#)**НЕ УПУСТИ ВРЕМЯ
СКОРО ЦЕНЫ ВЗЛЕТЯТ**

Контактное лицо: Максим

+7 (916) 659-34-89

Сообщите продавцу, что вы нашли объявление на портале почта.ру

Передвляем данные только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **рекламным соглашением**, чтобы не потерять на уровне приложения.

Продайте быстрее!

Премиум размещение

Подать объявление

Описание

Продаются участки от 20 соток промка, отличное расположение в черте города, ровные, правильной формы с нормальным подъездом для фур, частично огорожены. Часть участков имеет замошение из бетонных плит. Все коммуникации на территории (газ, своя подстанция, вода ТВС, канализация БКС, интернет / телефон - оптика). Рядом склады, производство, автопредприятия. Вся территория в собственности, возможно привлечение банков.

Информация

Продам земельный участок площадью 20 соток, Московская область, Горьковское шоссе, цена 3 900 000 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Земельные участки](#)» портала недвижимости Move.ru.

Пожаловаться Заметка Печать PDF

Расположение

Московская область, Ногинск, Южная улица

г. Ногинск (центр): 2 км на карте

г. Черноголовка: 9 км на карте

Горьковское шоссе: 50 мин, 46 км до МКАД

на карте

Аналоги производственно-складских баз в Сравнительном подходе Аналог №1

Защищено | <https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/190257968/>

сегодня, 19:01 35 просмотров, 3 за сегодня

Склад, 19 100 м²

Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, ул. Московская, 1 [На карте](#)

В избранном



Пожаловаться



Площадь 19 100 м² Этаж 1 из 2 Выс. потолков 8 м Помещение Свободно

Предлагается к покупке производственно-складская база на собственном огороженном участке площадью 1,91 га. (50:16:0402019:22)

Охрана, видеонаблюдение, водопровод, канализация, интернет, газ (отопление своей газовой котельной).

Имеется офисное здание (2 этажа по 480 кв.метров)
Производственно-складские отапливаемые помещения площадью 3700 кв.м
Неотапливаемый склад 1488 кв.м (потолки 8 метров).
Навесы общей площадью 2472 кв.м
На предприятии имеется пандус для разгрузки еврофуф.
Действующие договоры на воду, газ, электричество (своя подстанция на 450 кВт.)
Цена за все 127 млн. руб.
Агентам вознаграждение.
Тел.: +7-916-312-34-36

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 916 312-34-36

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	127 000 000 Р
Ставка	6 649 Р за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Пожаловаться

127 000 000 Р

6 649 Р за м²

PRO

ID 386102

+7 916 312-34-36

Пожалуйста, скажите, что нашли это об
ЦИАН

Написать сообщение



DM Tower
Продажа
Новый Е
набереж
Тел.: (495)



Бизнес-ц
Продажа
я линия.
Тел.: (495)

127 000 000 Р

6 649 Р за м²

Отменить подписку на цену

УСН

PRO

ID 386102

+7 916 312-34-36

Пожалуйста, скажите, что нашли это об
ЦИАН

Написать сообщение



DM Tower
Продажа
Новый Е
набереж
Тел.: (495)



Бизнес-ц
Продажа
я линия.
Тел.: (495)

Аналог №2

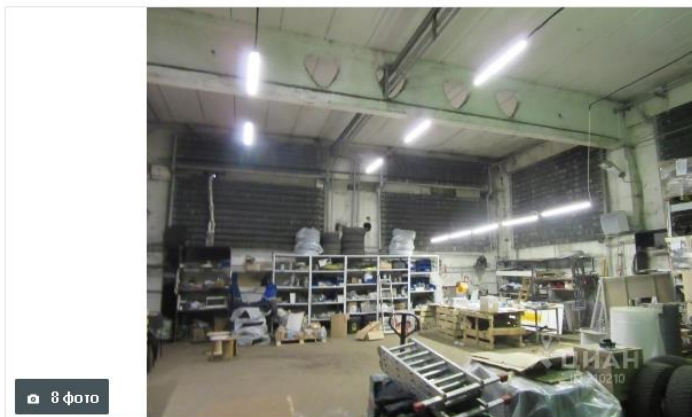
Защищено | <https://elektrostal.dian.ru/sale/commercial/161144991/>

Склад, 2 700 м²

Московская область, Электросталь, ул. Горького [На карте](#)

В избранном

Пожаловаться



8 фото



Площадь
2 700 м²

Этаж
1 из 1

Выс. потолков
6 м

Помещение
Свободно

С удовольствием предлагаю Вашему вниманию теплый производственно-складской комплекс 2.700 м2 на 1,1 Га, расположенный в г. Электросталь по Горьковскому шоссе в 45 км от МКАД.
Два корпуса- 1.720 м2 и 950 м2.
Н - 6 м.
Электричество- 150 кВт, своя ТП.
Отопление, водопровод, канализация центральные.
Газ на территории.
Полы бетон.
Пандус.
Встроенные офисы 300 м2.
Интернет, телефония.
Ж/д ветка на территории с пандусом. Есть Ж/д Коды.
Охрана.
Собственность.
Добро пожаловать! С уважением, Галина.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	47 000 000 ₽
Ставка	17 407 ₽ за м²
Налог	УСН

47 000 000 ₽

17 407 ₽ за м²

PRO

Галина Кужильная
НАШ ДОМ

Нет отзывов

91 объявление

+7 916 037-10-60

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление

Написать сообщение



LOFT -
Продажа
Павелец
Готовность
Офисы
Тел.: (495)

47 000 000 ₽

17 407 ₽ за м²

PRO

Галина Кужильная
НАШ ДОМ

Нет отзывов

91 объявление

+7 916 037-10-60

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление

Написать сообщение



LOFT - оф
Продажа о
Павелец
Готовность
Офисы и тс
Тел.: (495)

Аналог №3

цищено | <https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/166281210/>

10 май, 12:06 153 просмотра, 4 за сегодня

Склад (В), 7 400 м²

в бизнес-центре «на ул. Новоногинская, 15»

Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, ул. Новоногинская, 15 [На карте](#)

В избранном [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



Площадь: **7 400 м²**
Этаж: **1 из 1**
Помещение: **Свободно**

Имущественный комплекс расположен в центральной части г. Ногинск. Рядом находятся Горьковское шоссе и шоссе Энтузиастов, улицы Декабристов и Климова.

Общая площадь - 7400 кв. м - 2 основных здания (2400 и 2000 кв. м) и 4 вспомогательных здания

цищено | <https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/166281210/>

Фотографии (6) Описание На карте Контактное лицо

(котельная, отапливаемые склады, администрация и проходная) - 3000 кв. м.
Все необходимые коммуникации - газ, вода и канализация центральные, электричество - 800 кВт, собственная подстанция.
Земельный участок 2 га оформлен в собственность.
В настоящее время часть помещений сданы в аренду.
Стоимость - 150 000 000 рублей.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	150 000 000 ₽
Ставка	20 270 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 22 881 355 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

[Пожаловаться](#)

Вход	Общий со улицы
Состояние	Типовой ремонт
Мощность, кВт	800
Парковка	На территории
Тип парковки	Для грузового транспорта

150 000 000 ₽

20 270 ₽ за м²

[Отменить подписку на цену](#)

Включены НДС

PRO

Chase Estate

Агентство недвижимости

6 объявлений

+7 905 756-78-18

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление



Технопарк
Офисно-пр
комплекс -
Марьино и
Тел: (495) 1



Европейский
Мир
Продажа о
бизнес-кв
европейск
паркинг - м.
Тел: (495) 4

Склад, 7 400 м²

150 000 000 ₽

20 270 ₽ за м²

PRO

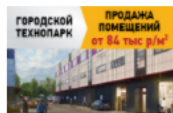
Chase Estate

Агентство недвижимости

6 объявлений

+7 905 756-78-18

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление



Технопарк
Офисно-пр
комплекс -
Марьино и
Тел: (495) 1



Европейский
Мир
Продажа о
бизнес-кв
европейск
паркинг - м.
Тел: (495) 4

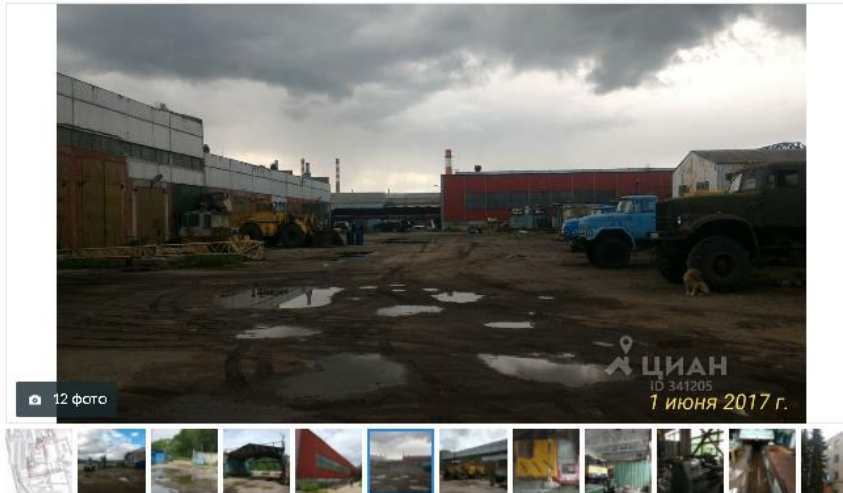
Аналог №4

Защищено <https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/167449716/>

сегодня, 16:45 195 просмотров, 1 за сегодня

Производство, 19 078 м²

Московская область, Электросталь, Рабочая ул., 31Г На карте

[В избранное](#)
[Поделиться](#)
[Пожаловаться](#)


Площадь Этаж Помещение

19 078 м² **1 из 1** **Свободно**

В собственности. Продается промышленно-производственная база общей площадью 19078 кв.м по адресу: Электросталь, ул. Рабочая д. 33 Перечень объектов: Объект 1. Ангар отапливаемый для обслуживания спецтехники с кран балкой (2шт). Метраж: 783+912=1695 кв.м.

Объект 2. Административное 4-х этажное здание. Метраж: 230 кв.м./этаж, Итого: 920 кв.м.

Объект 3. Склад 517+156=673 кв.м.

Объект 4. Открытая бетонная площадка, можно сделать производство/склад быстровозводимой конструкцией. Метраж 5000 кв.м.

Объект 5. Склад УСРЗ с кран балкой. Метраж: 638 кв.м.

Остаток метража по земле. 7000 кв.м.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	65 000 000 Р
Ставка	3 407 Р за м²
Налог	НДС включен: 9 915 254 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)
[Пожаловаться](#)

Юридический адрес	Предоставляется
Состояние	Типовой ремонт
Ворота	На нулевой отметке
Количество мокрых точек	4

65 000 000 Р

3 407 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

PRO

ID 341205

+7 964 553-45-59

+7 915 119-49-73

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)


ЖК «LIFE»
От 160 т.
850 м2. С
остеклен
Тел.: (499)

65 000 000 Р

3 407 Р за м²

PRO

ID 341205

+7 964 553-45-59

+7 915 119-49-73

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)


ЖК «LIFE»
От 160 т.
850 м2. С
остеклен
Тел.: (499)

Аналоги для доходного подхода**Аналог №1**
<https://noginsk.cian.ru/rent/commercial/187704396/>

вчера 18:41 79 просмотров, 0 за сегодня

Прен

Склад (В), от 80 до 81 м²Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, ул. 1-я Ильича [На карте](#)
[В избранное](#)
[Поделиться](#)
[Помолчать](#)


10 фото



Площадь: **от 80 до 81 м²**
 Этаж: **1 из 4**
 Сетка колонн: **4x4**
 Помещение: **Свободно**

Сдам в аренду теплые складские помещения площадью от 80м² до 1000м². Высота потолков 5,5-4,5м. Сетка колонн 4,5х4,5. Пол бетон. С возможностью взять в аренду универсальную стеллажную систему (ЕВРО СТЕЛЛАЖИ). Подходит для использования в производственно - складских целях. Арендная ставка 200 руб. за кв.м. в месяц. Отопление включено в АС, электроэнергия оплачивается по счетчику. Возможность предоставления арендных каникул.

- Два грузовых лифта
- Один новый подъемник
- 3 самостоятельные зоны погрузки
- Санузел
- Охранная и пожарная сигнализация

от 16 000**до 16 200 руб./мес.**

2400 руб за м² в год

ID 13475728

+7 926 039-16-22

Попытка связаться, что нашли это объявление



Деловой
Престиж
55 м², 1-я
Система
Тел.: (495)



Технопарк
Офисное
100 м², 1-я
Меркано
Тел.: (495)

Аналог №2
<https://noginsk.cian.ru/rent/commercial/180800772/>

30 мая 11:23 91 просмотр, 0 за сегодня

Склад (С), от 35 до 108 м²Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, ул. Рабочая 100А [На карте](#)
[В избранное](#)
[Поделиться](#)
[Помолчать](#)


9 фото



Площадь: **от 35 до 108 м²**
 Этаж: **1 из 1**
 Выс. потолков: **4 м**
 Помещение: **Свободно**

Сдам в аренду склады и автобоксы от 108 кв.м. до 350 кв.м. ставка 210 руб. за кв.м. в месяц.
 Сдам в аренду навес, земельные участки от 100 кв.м. ставка 50 руб. за кв.м. в месяц, а также зем. участки от 500 кв.м. ставка от 20 руб. за кв.м. в месяц.
 Сдам в аренду склад с температурным режимом 260 кв.м. ставка от 500 руб. за кв.м. в месяц.
 Склад в аренду в качестве "сухого" 260 кв.м., ставка 250 руб. за кв.м. в месяц.
 Аренда от собственника.

от 7 350**до 22 680 руб./мес.**

2 530 руб за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС, без комиссии

ID 3264250

+7 916 237-20-61**+7 495 788-80-50**

Попытка связаться, что нашли это объявление



Риэлтор
Продажа
коммерческой
собственности
Алексей
Тел.: (495)



DM Tower
Продажа
коммерческой
собственности
Тел.: (495)



Европ
Мир
Продажа
коммерческой
собственности
Тел.: (495)

Аналог №3

<https://noginsk.cian.ru/rent/commercial/177295060/>

30 июл 09:14 174 просмотра, 1 за сегодня

Производство, от 100 до 180 м²

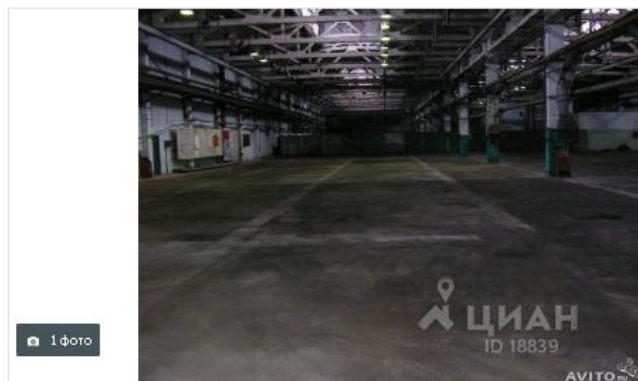
в офисно-производственном комплексе «на ул. Индустриальная, 38А»

Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, ул. Индустриальная, 38А [На карте](#)

8 избранное



Пожаловаться



Площадь: от 100 до 180 м²
 Этаж: 1 из 1
 Выс. потолков: 7 м
 Помещение: Свободно

ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ предлагается производственное помещение, кран-балка 2 тонны, помещение с ремонтом. В стоимость аренды входит отопление, возможно снять дополнительно офис: от 16 кв.м.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 968 739-51-54

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

от 20 500

до 36 900 ₽/мес.

2 460 ₽ за м² в год

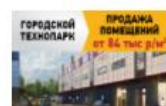
PRO

ID 18839

+7 968 739-51-54

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение



Технопарк
 Офисно-производственный комплекс
 Мерлен и
 Тел.: (495) 1



DM Tower -
 Продажа современного БЦ
 на набережной
 Тел.: (495) 0

Производственно-складские (автомойка)

Аналог №1

https://move.ru/objects/sdaetsya_tp_ploschadyu_200_kv_m_domojirovskaya_ul_6807733056/

ТП в аренду

Цена:	100 000 ₽ в месяц	Тип объявления:	вторичка
Цена за м²:	500 ₽	Общая площадь:	200 м²
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	17 мая
Тип объекта:	ТП		

Описание

Сдается в аренду, набираем пул арендаторов. Общая площадь 1200 кв.м.. Свободного назначения от 30 кв.м. В 35 км от МКАД Горьковское шоссе. Зальная планировка, высокие потолки, витринное остекление, удобная парковка, продуманные места для разгрузки товара. Напротив Леруа Мерлен, ОКЕЙ, мебельный центр. Использование, любое, автосервис, автосалон, автомойка, крупный ритейл, площади в нарезку. Торговый центр находится на колоссальном автомобильном трафике, Горьковское шоссе перед развилкой Ногинск. Стоимость аренды 500 рублей за кв.м. Оперативный показ. Звоните!

Информация

Сдам ТП площадью 200 кв.м. Московская область, цена 100 000 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Коммерческая недвижимость](#)» портала недвижимости Move.ru.

Пожаловаться

Заметка

Печать

PDF

Расположение

Московская область, Ногинск, 1-я Доможировская улица

Аналог №2

<https://noginsk.cian.ru/rent/commercial/154781077/>

16 июл 17:06 365 просмотр 1 за сегодня

Р Платно

Свободное назначение, от 300 до 1 550 м²

Московская область, Богородский городской округ, Технопарк Успенский территория На карте

Горьковское шоссе, 58 км от МКАД

[В избранное](#)
[Поделиться](#)
[Печать](#)
[Сохранить](#)
[Показать карту](#)


Площадь
от 300 до 1 550 м²

Этаж
3 из 3

Помещение
Свободно

Назначение: автомойка, мастерская, шиномонтаж, общепит, автосервис

Предлагаются в аренду помещения от 300 м² до 1550 м² в отдельно-стоящем 3-х этажном здании. Удачное место для размещения шиномонтажа, автомойки и автосервиса для грузовых и легковых автомобилей, пунктов продажи автозапчастей и шин. Так же возможно размещение пунктов общественного питания, в том числе столовой, административных помещений, иных видов деятельности. Здание расположено на территории технопарка, окружено складскими корпусами, что обеспечивает большой пешеходный и автомобильный трафик, в том числе грузовых автомобилей. Общая площадь здания 1550 м².

Здание расположено по адресу: Московская область, Ногинский район, сельское поселение Буньковское, 58 км автодороги Москва-Н.Новгород (Горьковское шоссе). Прямой съезд на автодорогу. Стоимость аренды договорная.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	от 150 000 до 775 000 руб./мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	6 000 руб. за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 22 875-118 188 руб.	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	100%
Предоплата	1 месяц		

от 150 000

до 775 000 руб./мес.

6 000 руб. за м² в год
[Следить за изменением цены](#)

Включены коммунальные платежи, эксплуат. НДС; комиссия 100%

ПРО

Феникс

Агентство недвижимости

22 объявления

+7 495 508-99-55

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN

[Написать сообщение](#)


DM Tower — I
Продана офис
Новый БЦ на
набережно! П
Тел.: (495) 02



ТЦ Метро
Аренда то ро
ка, и в ново
открытие! С
помещения
Тел.: (495) 21

от 150 000

до 775 000 руб./мес.

6 000 руб. за м² в год

ПРО

Феникс

Агентство недвижимости

22 объявления

+7 495 508-99-55

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN

[Написать сообщение](#)


DM Tower — БЦ
Продана офис
Новый БЦ на Н
набережно! П
Тел.: (495) 021

Аналог №3

https://move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploschadyu_300_kv_m_elektrostal_promyshlennyy_proezd_d3_6807558052/

Сдам производственное помещение, 300 м², Электросталь, Промышленный проезд, 3

89 000 Р
цена за м²
296 Р
руб. [АД](#) [ВЕР](#) [ИД](#) в месяц

г. Электросталь
Промышленный проезд, 3
Носовинское ш.

Добавить



12 мая 24 (+1 за сегодня)

[Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печ](#)

A101

Квартиры с отделкой от 3.2 млн руб. – лучшее начало лета. Узнать больше [Узнать больше](#)



НЕ УПУСТИ ВР
СКОРО ЦЕНЫ ВЗ

Сергей
Собственник
+7 (926) 133-27-45

Сообщите продавцу, что Вы
объявление на портале ток

Передавайте деньги только по
расписке объекта! Оказавшись
своими руками, чтобы
получить из улова и изыск

Продайте быст

[Премия в раз](#)

[Поднять обя](#)



ищено https://move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploschadyu_300_kv_m_elektrostal_promyshlennyy_proezd_d3_6807558052/

Площадь ангара 300 м2, отопление, водопровод, оборудован сигнализацией, сдается с открытой площадкой площадью 400м2 под стоянку автомобилей. Сдается с оборудованием и инструментом под автосервис (полностью укомплектован). Желательно автосервис, но возможны и другие варианты. Адрес: г. Электросталь, Промышленный проезд, д 3 (закрытая охраняемая территория).

Информация

Сдам ПП площадью 300 кв.м. Московская область, цена 89 000 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Коммерческая недвижимость](#)» портала недвижимости Move.ru.

Административно-офисные

Аналог №1

<https://noginsk.cian.ru/rent/commercial/188843200/>

вчера 13:53 39 просмотров, 3 за сегодня

Офис, 87 м²

Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, ул. 3-го Интернационала, 78 [На карте](#)

Горьковское шоссе, 35 км от МКАД Носовинское шоссе, 43 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Печ](#) [Пожаловаться](#)



Площадь: 87 м²
Этаж: 1 из 1
Помещение: Свободно

Сдается офисное помещение в центре города общей площадью 87 м², помещение разделено на три комнаты 36,30 и 10, также подсобное помещение 11 метров. Офис расположен в шаговой доступности от регистрационной палаты ФМС, МФЦ. Отдельный вход, лифтовый этаж. Интернет, телефон. Во всех помещениях установлены кондиционеры. Комнаты светлые, ремонта не требуют, заезжай и работай. Цена 600р/м² без НДС. заявка 9261

52 200 Р/мес.

7 200 Р за м² в год

РЯО

МИЭЛЬ Офис в Ногинске

Агентство недвижимости

181 объявление

+7 967 231-01-90

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)



ТЦ Зелёный м. Бу
Аренда торговых п
на м в ТЦ у метро.
Отделка в подарок!
Тел.: (495) 212-07-



ТЦ Метропол м.
Аренда торговых п
на м в новом ТЦ у
оппортунит! Снабже
помещения от 50
Тел.: (495) 212-07-



Башня Федерация
Старт продаж от 5
5 200 и 2. 25000 р
постройки ежедневно
Тел.: (495) 432-50-

Аналог №2

<https://regionalrealty.ru/noginsk/offers/rent-commercial-office/82982955/>

Сдается офисное помещение, этаж 2, площадь 26.6 м², № 82982955

17 689 руб в месяц



№ 82982955 18 Июля 2018

В избранное

К сравнению

Пожаловаться

Ногинск, Климова, 50 (Московская область)

Тип сделки	Аренда	Тип недвижимости	Офисное помещение
Площадь, м²	26.6	Этаж	2 / 5
Тип аренды	Помесячная	Тип здания	Кирпичный
Ремонт	Обычный/Косметический		

<https://regionalrealty.ru/noginsk/offers/rent-commercial-office/82982955/>

Описание

Лот -155660 Сдается офисное помещение после капитального ремонта. Этаж 2. прямая аренда. без комиссии, Установлены пвх-окна, на полу линолеум, на стенах обои, потолок типа «Армстронг», светодиодное освещение. Санузел находится на этаже. Расположен недалеко от центра города. Удобный доступ, рядом остановка общественного транспорта Чайка, железнодорожная станция Захарово. Собственная большая парковка. На территории технопарка предоставляется полный спектр телекоммуникационных услуг (интернет, телефония и т. д.). Для сотрудников и посетителей работает столовая. Круглосуточный график работы. Охраняемая территория. Собственная служба эксплуатации. Предоставление юридического адреса, бесплатная доставка воды в офис арендатора, специальные тарифы на мобильную связь, бесплатная доставка канцтоваров, специальные тарифы на страхование, экспресс доставку и переезды. Без комиссии.

Дополнительное описание

Сдается офисное помещение в 5 этажном кирпичном доме на 2 этаже по адресу Россия, Ногинск, Климова, 50. Общая площадь 26.6 м². Был сделан обычный/косметический ремонт. Цена 17 689 руб.

Контактное лицо

Ирина

+7 (925) 532-34-10

Написать сообщение

На Regional Realty с 17 Февраля 2014 г.

Аналог №3

www.makler.su/arendaview_komm.asp?anketa_id=322757

Расположение

 Горьковское ш.

22 км от МКАД

 Новогиреево

Московская область

 ВАО, Ногинский район, пгт. Обухово ([посмотреть на карте](#))

+7 (495) 120-38-01

Сообщите нам № лота: 322757

 [Оставить заявку](#)
 [Добавить в "Мои варианты"](#)
 [Скачать презентацию](#)

Основные параметры

 Тип объекта: [склад, производственное помещение, открытая площадка, теплый отапливаемый, холодный неотапливаемый](#)
Площадь: 2 600 м²Общая площадь: 26 000 м²

Строение

Этаж/Этажность: 1/1

Условия аренды

Арендная ставка: 4 600 руб/м²/год

Стоимость объекта: 996 667 руб/мес/ц

Тип аренды: прямая

Общее описание

Предлагаются в аренду производственно-складские площади и открытая площадка по Горьковскому шоссе 22 км от МКАД. Отапливаемое помещение 2600 м² (высота 10 м, шаг колонн 12х12, двое пандусных ворот, двое ворот на нулевом уровне, ставка 12,5 руб за метр в сутки). Холодное помещение 4000 м² (ставка 2737 руб за кв.м в год). Открытая площадка — 3 000 м². Офисные помещения 500 м² — арендная ставка 15 руб в сутки с НДС.

Популо-разгрузочные работы и др. услуги по обработке грузов. Возможно использование отапливаемых площадей под производство. Наличие электропомощностей — 2 МВт. Полы — бетонные наливные. Огороженная, охраняемая территория. Хороший подъездный путь. Удобный выезд на бетонку. Возможность предоставления офисных помещений, телефон, интернет.

Площадки для складирования

Аналог №1

<https://noginsk.dan.ru/rent/commercial/191483282/>

Коммерческая земля, 29 сот.

Московская область, Богородский городской округ, Ногинск [На карте](#)
 Горьковское шоссе, 40 км от МКАД

 В избранное

 [Поделиться](#)

 Видео

 23 фото


Площадь: 29 сот. Категория: Земли промышленности

Без комиссии! Аренда от собственника! Сдам 2 открытых площадки общей площадью 2 900 м², по адресу: РФ, МО, г. Ногинск! Территория ПСК, удобный подъезд большегрузного транспорта с Федеральной трассы М-7 "Волга" Москва - Нижний Новгород". Контроль доступа, физическая охрана, система видео наблюдения, пожарная сигнализация. График работы: 24/7. Площадки огорожены забором из сетки-рабицы. Покрывшие: цемент, асфальт, грунт. Площадка-1 200 м² с башенным краном на 5 тонн; 1 700 м² с мостовым краном на 25 тонн, с навесом над площадкой. Аренда удобными Вам меньшими частями. С НДС. Долгосрочная аренда Аренда удобными Вам частями. Осмотр по предварительной договоренности.

232 000 Р/мес. 

96 000 Р за сот. в год

 [Следить за изменением цены](#)

УСН; без комиссии

PRO:

NATIONAL REALTY

Агентство недвижимости

21 объявление

+7 926 692-97-09

+7 916 499-95-67

Получайте, скажите, что нашли это объявление

ЦИАН

Специалист работает с 09:00 до 18:00

Напишите ему или позвоните в рабочее время +7 916 499 95 67

 Заинтересовало ваше предложение?

 прислать дополнительную информацию

☐ Указать свои контакты

☒ Оповестить о новых сообщениях

[Отправить](#)

 Торговое помещение
 для размещения
 торговой точки
 Тел.: (495) 120-38-01

 ГОРОДСКОЙ ТЕХНОПАРК [ПРОДАЖА КОММЕРЦИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ](#)

Телефон: +7 (495) 120-38-01

Аналог №2

www.makler.su/arendaview_komm.asp?anketa_id=347187

Расположение

Горьковское ш.

35 км от МКАД

Московская область

Ногинский район, г. Электросталь, ул. Мира, д. 5
([посмотреть на карте](#))

+7 (495) 120-38-01

Сообщите нам № лота: 347187

[Оставить заявку](#)

[Добавить в "Мои варианты"](#)

[Скачать презентацию](#)

Основные параметры

Тип объекта: **офис, склад, склада ответственного хранения, Земельные участки, открытая площадка, теплый отапливаемый, с ЖД веткой**

Площадь: **4 000 м²**

Условия аренды

Арендная ставка: **4 000 руб/м²/год**

Стоимость объекта: **1 333 333 руб/месяц**

Тип аренды: **прямая**

Срок аренды: **длительная**

Общее описание

Сдается складское отапливаемое помещение 4000 кв. м (деление по 2000 кв. м) в здании класса "В", на территории 23 Га. Расстояние до малого бетонного кольца 2 км., до МКАД 35 км. по Носовиинскому шоссе. Помещение длиной 72 м, ширина 24 м + 24 м, высота 9 — 12 м. Пол бетон с асфальтовым покрытием, нагрузка 6 т / кв. м, шаг колон 24 * 12 м. Бытовые помещения ширина 12 м, длина 24 м + 24 м, для роклей, каров и т. п. 4 — ро сквозных ворот 3 * 3.2 м. Пандус шириной 5 м, для выгрузки и погрузки еврофур и ж / д вагонов. Наличие собственной ж / д ветки к складу, от станции " Храпуново — Электроугли ". Внутри склада можно создать мини — производство. На территории комплекса собственная ГСМ, котельня, трансформаторная подстанция. Оснащён различными грузоподъёмными и грузозахватными механизмами (1 — 12 т.) : кранами, автокранами, погрузчиками и т. п. Выполняются услуги хранения, разгрузка, упаковка и т. д. Огороженная территория, видео — наблюдение. Также на территории сдается открытая площадка до 8000 кв. м. под стоянку автотранспорта. стоимость 65 р / кв. м /месяц. Офисы от 20 кв. м.

Если вас заинтересовала [аренда склада](#), получить более подробную информацию или договориться о просмотре помещения вы можете по телефону +7 (495) 120-38-01.

Аналог №3

noginsk.miel.ru/ofcommerchesk/7449000/

авная | Описание объекта № 7449000

[«Предыдущий объект](#)

[Следующий объект»](#)

[Возврат к списку объектов](#)

Аренда: Московская обл, Электросталь г, Рабочая ул

234 000 руб.

Общая информация

Фотографии (3)



Расположение

Московская обл, Электросталь г, Рабочая ул
Горьковское шоссе
40 км от МКАД

Площадь

Площадь участка **39 м²** Площадь дома **3900 м²**

Описание

На территории производственно-складского комплекса расположенного в г. Электросталь 40 км от МКАД по Горьковскому Носовиинскому шоссе сдается в аренду открытая площадка общей площадью 3900 кв.м. с козловым краном грузоподъемностью 20 тонн. Возможно деление. Территория огороженная, охраняемая, въезд бесплатный. Арендная ставка включает НДС, отдельно оплачивается работа крана.
Цена: 234000 руб.

№ объекта (ID): 7449

А
Ц

Автопарковки Аналог №1

qusto.ru/service/avtostoyankaparkovka



Адрес:
г. Ногинск, ул. Рабочая, д. 24

Телефоны:
8 (496) 516-47-05
8 (496) 514-33-93

Email: nfo@qusto.ru

[Запись online](#)

Новости Главная О сервисе Запчасти Акции Услуги Отзывы Контакты

[Главная](#) / [Услуги](#) / Автостоянка/парковка

Автостоянка/парковка



[Запись online](#)

Стоимость услуг:

1 час – 50 рублей
1 сут. – 100 рублей
1 мес. – от 2500 рублей

Наша фирма предоставляет вам возможность поставить свой автомобиль на длительную или кратковременную стоянку. Мы предлагаем вам разумное решение, ведь оставлять машину в неопределенном месте крайне опасно.

- Автостоянка/парковка
- Автозвук
- Автострахование
- Аэрография
- Аренда покрасочной камеры
- Договора купли-продажи автомобилей
- Кузовной ремонт
- Мойка/Химчистка/Поліровка
- Перешив салона/Перетяжка руля
- Покраска автомобиля
- Ремонт АКПП
- Ремонт электрооборудования
- Слесарные работы
- Тонировка
- Шинномонтаж
- Варка Windows

чтобы активировать Windows

Аналог №2, №3

<https://noginsk.cian.ru/rent/commercial/191737885/>

сегодня 06:35 [О просмотре](#) [О за сегодня](#)

Склад (В), 72 м²

Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, ул. Климова 39Б [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



5 фото

Площадь	Этаж	Сетка колонн	Выс. потолков	Помещение
72 м²	2 из 6	6х6	6 м	Свободно

Номер объекта: 538422. БЕЗ КОМИССИИ! АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА! Помещение под склад, легкое производство. Потолок 6 м, сетка колонн 6*6, пластиковые окна, после косметического ремонта. Подъемник грузовой 2 т, с удобной разгрузочной площадкой на 1 этаже. Помещение идеально подходит для швейного производства, небольшого склада, студий творчества. Круглосуточная охрана, система контроля доступа, парковка для клиентов и посетителей. Видео наблюдение. Звезд грузового автотранспорта. Стандартная отделка. Отопляемое помещение. Ворота. Отличный подъезд евро-фур к помещению. Кафе-столовая, выделенная мощность 1 мВт. Нагрузка на перекрытие 2000 кг на кв.м. Городской телефон, высокоскоростной интернет. Парковка: от 500 до 1100 руб. в месяц, в зависимости от грузоподъемности и времени прибытия. Также имеются в наличии для аренды офисные помещения. Осмотр по предварительной договоренности в рабочие дни. Ждем Вашего звонка

14 400 Р/мес.

2 400 Р за м² в год

PRO

Moscow Estate .
Moscow Estate

+7 495 369-31-77

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN

[Написать сообщение](#)



DM Tower —
Продажа оф.
Новый БЦ на
набережной
Тел.: (495) 0...



Деловой центр
Престижный
55 и 2-ял
Системы по
Тел.: (495) 8...



STREET co
Продажа при
площадей в
Собственный
на часть по
Тел.: (495) 6...

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "18" декабря 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи объектов недвижимости от 13.11.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Топливная нефтяная компания Богородск Нафта", ИНН: 5031100614, ОГРН: 1125031001523, дата гос.регистрации: 18.04.2012, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по г.Ногинску Московской области, КПП: 503101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Ногинск, ул.Гаражная, д.4

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промзоны, общая площадь 20369 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Городское поселение Ногинск, г.Ногинск, ул.Гаражная, д.4

Кадастровый (или условный) номер: 50:16:0301011:1652

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" декабря 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-16/090/2013-043



**КОПИЯ
ВЕРНА**

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР
ЧЕРЕПАНИН С.А.**

Регистратор

Бабанова Е.А.
М.П.

(подпись)

50-А3Н 016346


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "18" декабря 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи объектов недвижимости от 13.11.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Топливная нефтяная компания Богородск Нафта", ИНН: 5031100614, ОГРН: 1125031001523, дата гос.регистрации: 18.04.2012, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по г.Ногинску Московской области, КПП: 503101001; адрес (местонахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Ногинск, ул.Гаражная, д.4

Вид права: Собственность

Объект права: Здание административно-бытового корпуса, назначение: нежилое, общая площадь 749 кв. м, инв.№ 158:052-11803, лит. Р, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Ногинск, ул.Гаражная, д.4

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-16/009/2009-091

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" декабря 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-16/090/2013-035


**КОПИЯ
ВЕРНА**


Регистратор Бабанова Е.А.
М.П.

50-А3N 016342

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "18" декабря 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи объектов недвижимости от 13.11.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Топливная нефтяная компания Богородск Нафта", ИНН: 5031100614, ОГРН: 1125031001523, дата гос.регистрации: 18.04.2012, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по г.Ногинску Московской области, КПП: 503101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Ногинск, ул.Гаражная, д.4

Вид права: Собственность

Объект права: Здание профилактория на 100 а/машин, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 908,2 кв. м, инв.№ 158:052-11803, лит. К,к,К1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Ногинск, ул.Гаражная, д.4

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-16/009/2009-093

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" декабря 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-16/090/2013-041

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР
ЧЕРЕПАЛИН С.А.**

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Регистратор

Бабанова Е.А.

М.П.

(подпись)

50-А3Н 016345


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "18" декабря 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи объектов недвижимости от 13.11.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Топливная нефтяная компания Богородск Нафта", ИНН: 5031100614, ОГРН: 1125031001523, дата гос. регистрации: 18.04.2012, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по г.Ногинску Московской области, КПП: 503101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Ногинск, ул.Гаражная, д.4

Вид права: Собственность

Объект права: Здание мастерских, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 1059,3 кв. м, инв.№ 158:052-11803, лит. 3,31, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Ногинск, ул.Гаражная, д.4

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-16/009/2009-092

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" декабря 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-16/090/2013-039

**КОПИЯ
ВЕРНА**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР
ЧЕРЕПАХИН С.А.



Регистратор

Бабанова Е.А.

М.П. 

50-А3N 016344


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "18" декабря 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи объектов недвижимости от 13.11.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Топливная нефтяная компания Богородск Нафта", ИНН: 5031100614, ОГРН: 1125031001523, дата гос.регистрации: 18.04.2012, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по г.Ногинску Московской области, КПП: 503101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Ногинск, ул.Гаражная, д.4

Вид права: Собственность

Объект права: Здание мойки, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 361,4 кв. м, инв.№ 158:052-11803, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Ногинск, ул.Гаражная, д.4

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-16/009/2009-090

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" декабря 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-16/090/2013-037

 **КОПИЯ ВЕРНА** 

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ЧЕРЕПАХИН С.А.

Регистратор **Бабанова Е.А.** **М.П.**

50-А3Н 016343

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 22.12.2008 г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

158:052-11803

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Здание административно-бытового корпуса (лит.Р)

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	Ногинский р-н	
Муниципальное образование	тип	городское поселение
	наименование	Ногинск
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Ногинск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Гаражная
Номер дома	4	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	Р	
Иное описание местоположения	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 749,0 кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей, количество подземных этажей

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:16:03 02 020:0351

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 158:052-11803 по состоянию на 22.10.2008 г.

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Ногинский филиал

Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Директор Ногинского филиала ГУП МО "Мособлгосинвентаризация"

Г.Г. Ярлыченко

(инициалы, фамилия)

КОПИЯ
ВЕРНА

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2, всего листов 2

Здание

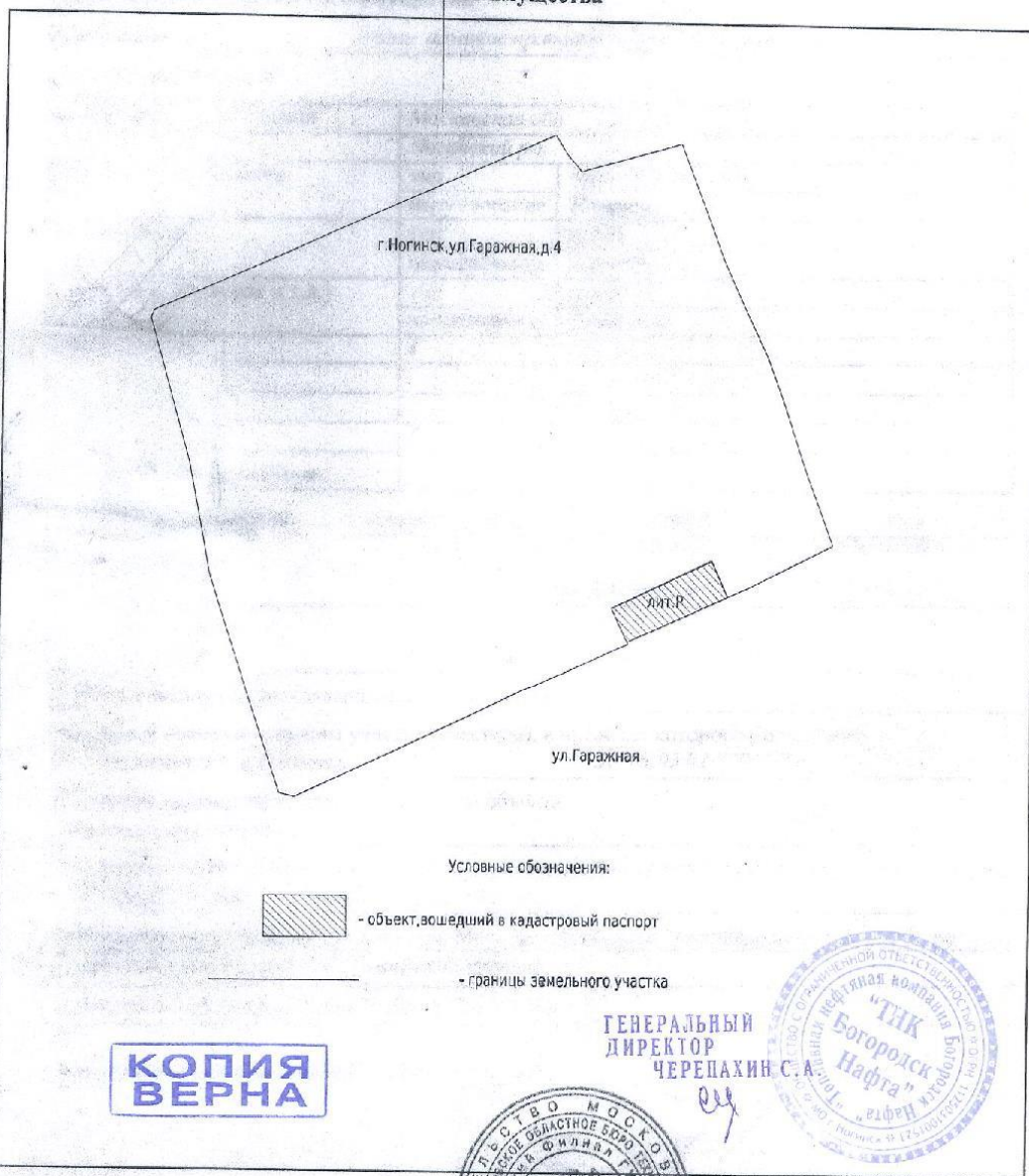
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

158:052-11803

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:2000

Директор Ногинского филиала ГУП МО «МОВТИ»

Г.Г. Ярлыченко
(инициалы, фамилия)

**Российская Федерация
Московская область**

Государственное унитарное предприятие Московской области

"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Ногинский филиал

(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Здание административно-бытового корпуса (лит.Р)

(наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости

Область, республика, край Московская обл.

Район Ногинский р-н

Округ _____

Город (др. поселение) г. Ногинск

по улице (пер.) ул. Гаражная

№ 4

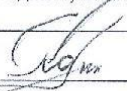
Описание местоположения
(при отсутствии адреса)

		Литера
Инвентарный номер	<u>158:052-11803</u>	<u>Р</u>
Условный номер		
Кадастровый номер		

Паспорт составлен по состоянию на _____

22 октября 2008 г.

дата обследования объекта в натуре

Согласовано	
<u>ЗАО</u> <u>"Ногинское ПОГАТ"</u>	
Представитель (должность)	Подпись, печать
	

Наименование организации, осуществляющей составление технического паспорта	
Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации" Ногинский филиал	
Руководитель (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Директор филиала <u>Ярлыченко Г.Г.</u>	



**КОПИЯ
ВЕРНА**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР
ЧЕРЕПАХИН С.А.

5310246

Опись (состав) технического паспорта

№	Наименование основных частей технического паспорта	№№ листов
1	Общие сведения	стр.2
2	Состав объекта	стр.3
3	Экспликация к плану зданий (сооружений)	стр.4
4	Полэтажный план	стр.5
5	Экспликация к поэтажному плану	стр.6
6	Запись о правообладателях	стр.7

**КОПИЯ
ВЕРНА**

ГЕНЕРАЛ-ДИРЕКТОР
ЧЕРЕПАХИН С.А.



Общие сведения

Объект - Здание административно-бытового корпуса (лит.Р)

Адрес (местоположение) - Московская обл., Ногинский р-н, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4

**КОПИЯ
ВЕРНА**



Состав объекта

№ п/п	Литера	Наименование здания и сооружения	Год постройки	Инвентаризационная действительная стоимость по состоянию на 22.10.2008 г. (руб)
1	2	3	4	5
1	Р	основное строение		

**КОПИЯ
ВЕРНА**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР
ЧЕРЕПАХИН С.А.



Экспликация к плану зданий (сооружений)

№ на плане (литера)	Наименование здания и сооружений в составе объекта	Параметр	
		наименование параметра (ед. измерения)	описание (значение)
1	2	3	4
Р	основное строение	Назначение здания (сооружения)	Административно-бытовой корпус
		Этажность (надземная)	2
		Этажность (подземная)	
		Площадь общая по внутреннему обмеру (кв.м)	749,0
		Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м)	469,4
		Объем (куб.м)	3 352
		Материал стен	кирпичные
		Материал фундамента	бетонный ленточный
		Год ввода в эксплуатацию	
		Инвентарный номер бухучета	
		Инвентаризационная (балансовая) стоимость (руб)	

**КОПИЯ
ВЕРНА**

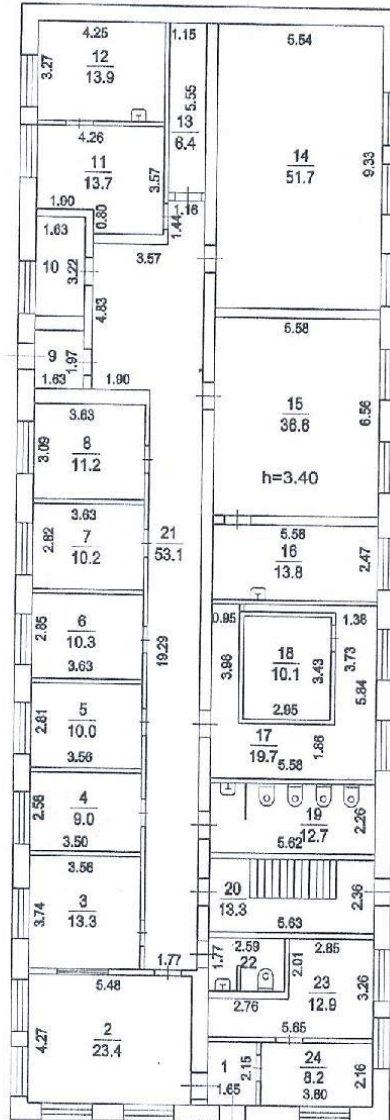
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР
ЧЕРЕПАХИН С.А.



24

Поэтажный план здания (строения)
Здание административно-бытового корпуса (лит.Р), лит. Р
расположенного по адресу
Московская обл., Ногинский р-н, г.Ногинск, ул.Гаражная, д. 4
 Масштаб 1:200

1 ЭТАЖ



Экспликация:

Общая площадь нежилых помещений: 749,0 кв.м, в том числе:

- 1) основная площадь: 497,5 кв.м
- 2) вспомогательная площадь: 251,5 кв.м

**КОПИЯ
ВЕРНА**

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР
ЧЕРЕПАХИН С.А.**

Р ГУП МО "МОБИЛ"
Ногинский филиал

Изготовлено

По состоянию на

Изготовил

Проверил

Рыбакова Л. П.

Леонова О.Б.

14.11.2008 г.

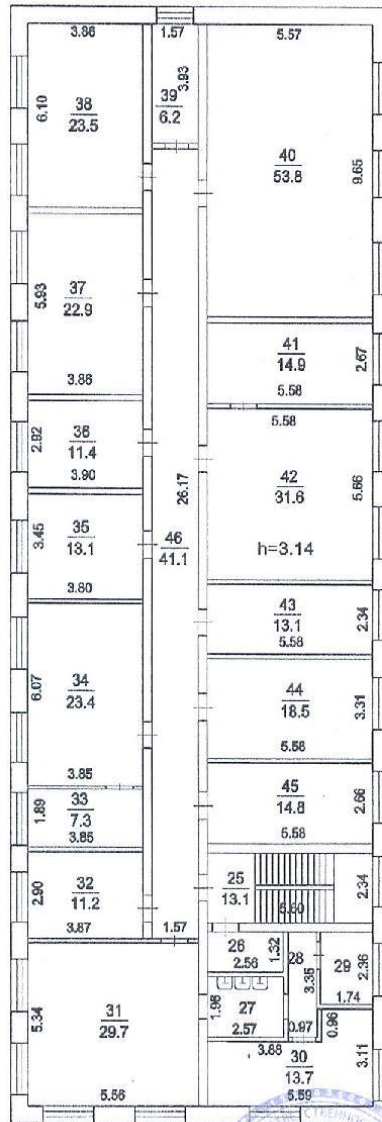
22.10.2008 г.



Поэтажный план здания (строения)
(Здание административно-бытового корпуса (лит.Р), лит. Р)
 расположенного по адресу
 Московская обл., Ногинский р-н, г.Ногинск, ул.Гаражная, д. 4

Масштаб 1:200

2 ЭТАЖ



**КОПИЯ
ВЕРНА**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР
ЧЕРЕПАХИН С.А.



ГУП МО "МОБТИ"
 Ногинский филиал

Изготовлено 14.11.2008 г.
 По состоянию на 22.10.2008 г.
 Изготовил Рыбакова Л. П.
 Проверил Леонова О. Б.

7

Экспликация к поэтажному плану: Здание административно-бытового корпуса (лит.Р)

расположенного в городе (другом поселении)

г.Ногинск

по улице (пер.)

ул.Гаражная

дом № 4

Эт аж	№ поме ще ния	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Вы со та	Само вольно
						основная	вспомога тельная		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1	1	тамбур	1.65*2.15					
	1	2	вестибюль	5.48*4.27	3,5		3,5	3,40	
	1	3	диспетчерская	3.74*3.56	23,4		23,4		
	1	4	кабинет	3.5*2.58	13,3	13,3			
	1	5	кабинет	3.56*2.81	9,0	9,0			
	1	6	кабинет	2.85*3.63	10,0	10,0			
	1	7	кабинет	3.63*2.82	10,3	10,3			
	1	8	кабинет	3.09*3.63	10,2	10,2			
	1	9	тамбур	1.63*1.97	11,2	11,2			
	1	10	вахтерная	1.63*3.22	3,2		3,2		
	1	11	мед.кабинет	4.26*3.57-1.9*0.8	5,2		5,2		
	1	12	мед.кабинет	4.26*3.57-1.9*0.8	13,7	13,7			
	1	13	архив	3.27*4.25	13,9	13,9			
	1	14	складское	1.15*5.55	6,4	6,4			
	1	15	производственное	5.54*9.33	51,7	51,7			
	1	16	производственное	5.58*6.56	36,6	36,6			
	1	17	складское	5.56*2.47	13,8	13,8			
	1	18	складское	5.84*5.56-3.98*3.25	19,7		19,7		
	1	19	туалет	2.95*3.43	10,1		10,1		
	1	20	туалет	5.62*2.26	12,7		12,7		
	1	21	лестничная клетка	5.63*2.36	13,3		13,3		
	1	22	коридор	1.44*1.16+3.57*4.83+19.29*1.77	53,1		53,1		
	1	23	туалет	1.77*2.59	4,6		4,6		
	1	24	раздевалка	5.65*3.26-2.76*2.01	12,9		12,9		
	1	25	кабинет	3.8*2.16	8,2	8,2			
2	1	26	лестничная клетка	5.6*2.34	13,1		13,1	3,14	
	1	27	кладовая	2.56*1.32	3,4		3,4		
	1	28	мойка	2.57*1.96	5,0		5,0		
	1	29	коридор	0.97*3.35	3,2		3,2		
	1	30	подсобное	1.74*2.36	4,1		4,1		
	1	31	кухня	3.11*5.59-0.96*3.88	13,7		13,7		
	1	32	столовая	5.56*5.34	29,7	29,7			
	1	33	кабинет	3.87*2.9	11,2	11,2			
	1	34	кабинет	1.89*3.83	7,3	7,3			
	1	35	кабинет	6.07*3.83	23,4	23,4			
	1	36	кабинет	3.45*3.8	13,1	13,1			
	1	37	кабинет	2.92*3.9	11,4	11,4			
	1	38	кабинет	3.86*5.93	22,9	22,9			
	1	39	кабинет	3.86*6.1	23,5	23,5			
	1	40	подсобное	1.57*3.93	6,2		6,2		
	1	41	конференц-зал	5.57*9.65	53,8	53,8			
	1	42	кабинет	5.58*2.67	14,9	14,9			
	1	43	кабинет	5.58*5.66	31,6	31,6			
	1	44	кабинет	5.58*2.34	13,1	13,1			
	1	45	кабинет	5.58*3.31	18,5	18,5			
	1	46	кабинет	5.58*2.66	14,8	14,8			
			коридор	26.17*1.57	41,1		41,1		
			Итого по помещению (АБК 1)		749,0	497,5	251,5		
			Итого:		749,0	497,5	251,5		

того по этажу "1"

того по этажу "2"

того по всем этажам

г.Ногинск, ул.Гаражная, д. 4

**КОПИЯ
ВЕРНА**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР
ЧЕРЕПАХИН С.А.

8

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
помещения, не включенные в общую площадь здания:										
И де я	Эт аж	№ поме ще ния	№ по пла ну	Назначение частей помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	в т.ч., площадь		Вы со та	Само вольно
							основная	вспомога тельная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
					Итого по помещению ()					
					ИТОГО					

**КОПИЯ
ВЕРНА**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР
ЧЕРЕПАХИН С.А.



огинск, ул.Гаражная, д. 4

Номер регистрации	Вид права	Доля	Правообладатель	Документы- основания	Дата
1	2	3	4	5	6

Особые отметки

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Рыбакова Л. П.		Леонова О.Б.	

Дата выдачи: " _____ " _____ г.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР
ЧЕРЕПАХИН С.А.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 22.12.2008 г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

158:052-11803

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование

Здание мастерских (лит.331)

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская обл.
Район	Ногинский р-н
Муниципальное образование	тип городское поселение
Населенный пункт	наименование Ногинск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип город
	наименование Ногинск
	тип улица
	наименование Гаражная
Номер дома	4
Номер корпуса	-
Номер строения	-
Литера	3, 31
Иное описание местоположения	-

1.3. Основная характеристика:

общая площадь
(тип)

1 059,3

(значение)

кв.м

(единица измерения)

1.4. Назначение:

нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей

1

, количество подземных этажей

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)

1955

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен

объект недвижимого имущества

50:16:03 02 020:0351

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 158:052-11803 по состоянию на 22.10.2008 г.

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Ногинский филиал

Свидетельство об аккредитации №108 от 08.01.2005 г.

Директор Ногинского филиала ГУП МО "Мособлтранс"

Г.Г. Ярлыченко

(подпись)

(инициалы, фамилия)

КОПИЯ
ВЕРНАГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР
ЧЕРЕПАХИН С.А.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2, всего листов 2

Здание

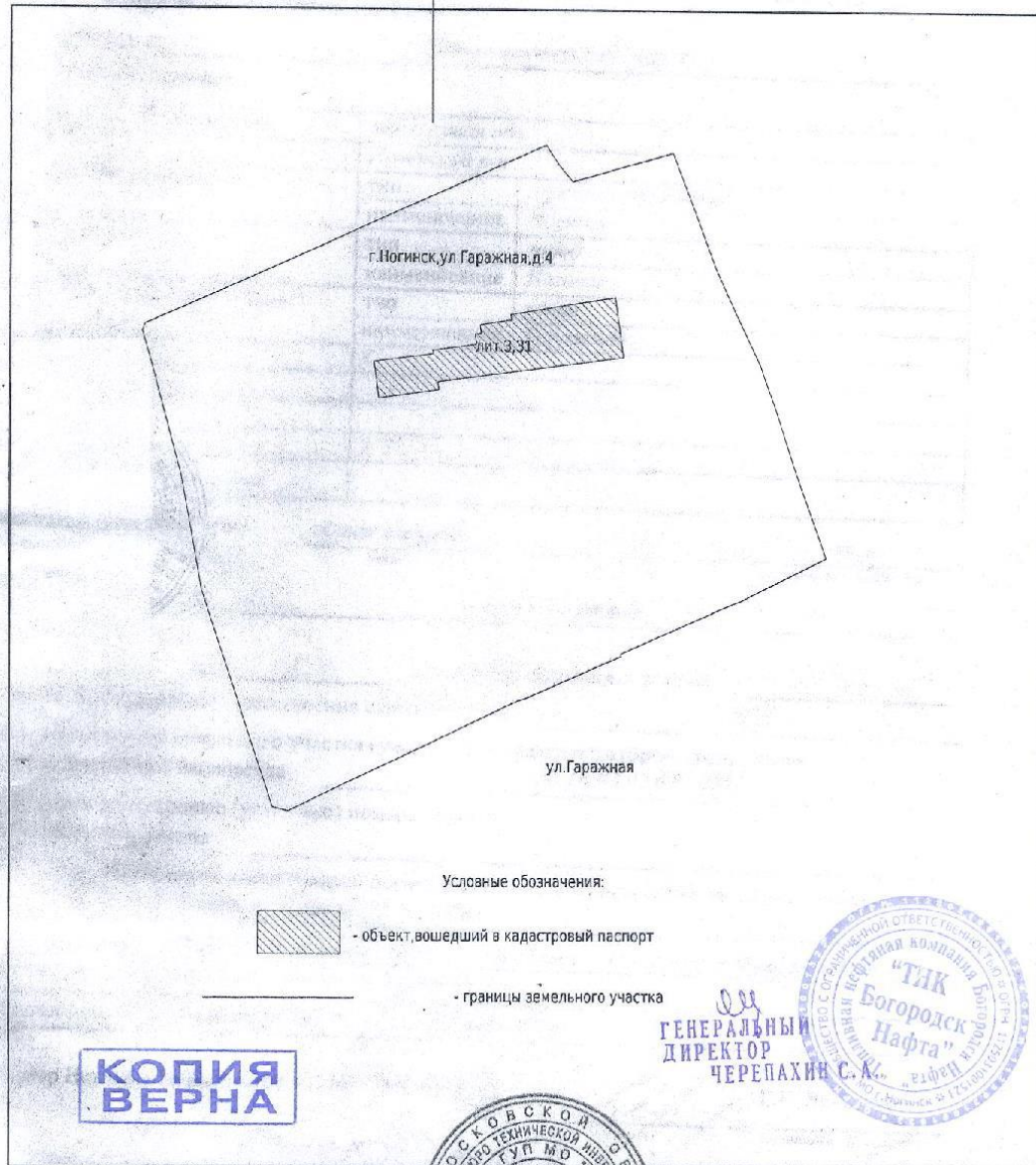
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

158:052-11803

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:2000

Директор Ногинского филиала ГУП МО "МОБТИ"



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР
ЧЕРЕПАХИН С.А.

(подпись)

Г.Г. Ярлыченко
(инициалы, фамилия)



**Российская Федерация
Московская область**

Государственное унитарное предприятие Московской области

"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Ногинский филиал

(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Здание мастерских (лит.331)

(наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости

Область, республика, край Московская обл.

Район Ногинский р-н

Округ _____

Город (др. поселение) г.Ногинск

по улице (пер.) ул.Гаражная

№ 4

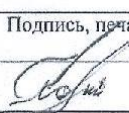
Описание местоположения
(при отсутствии адреса)

		Литера
Инвентарный номер	<u>158:052-11803</u>	<u>3,31</u>
Условный номер		
Кадастровый номер		

Паспорт составлен по состоянию на

22 октября 2008 г.

дата обследования объекта в натуре

Согласовано		Наименование организации, осуществляющей составление технического паспорта	
<u>ЗАО</u> <u>"Ногинское БОГАТ"</u>		Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации" Ногинский филиал	
Представитель (должность)	Подпись, печать	Руководитель (ФИО)	Подпись, печать
<u>Директор филиала</u> <u>Колесников Г.И.</u>		<u>Директор филиала</u> <u>Ярлыченко Т.Г.</u>	
			
			

5310255

Опись (состав) технического паспорта

№	Наименование основных частей технического паспорта	№№ листов
1	Общие сведения	стр. 2
2	Состав объекта	стр. 3
3	Экспликация к плану зданий (сооружений)	стр. 4
4	Позтажный план	стр. 5
5	Экспликация к поэтажному плану	стр. 6
6	Запись о правообладателях	стр. 7

**КОПИЯ
ВЕРНА**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР
ЧЕРЕПАХИН С.А.



Общие сведения

Объект - Здание матерских (лит.331)

Адрес (местоположение) - Московская обл., Ногинский р-н, г.Ногинск, ул.Гаражная, д. 4

КОПИЯ
ВЕРНА

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР
ЧЕРЕПАХИН С.А.

СД



Состав объекта

№ п/п	Литера	Наименование здания и сооружения	Год постройки	Инвентаризационная действительная стоимость по состоянию на 22.10.2008 г. (руб)
1	2	3	4	5
1	3	основное строение	1955	
2	31	основная пристройка		

КОПИЯ
ВЕРНА

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР
ЧЕРЕПАХИН С.А.

ee



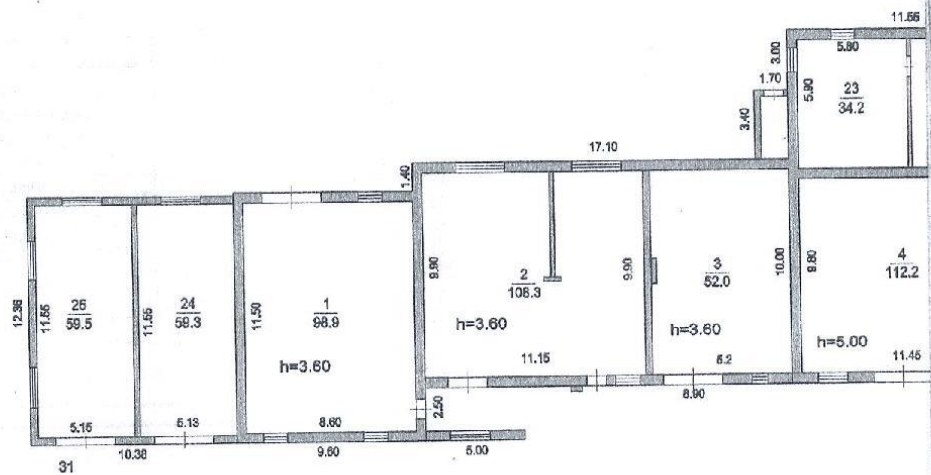
Экспликация к плану зданий (сооружений)

№ на плане (литера)	Наименование здания и сооружений в составе объекта	Параметр	
		наименование параметра (ед. измерения)	описание (значение)
1	2	3	4
31	основная пристройка	Назначение здания (сооружения)	Основная пристройка
		Этажность (надземная)	1
		Этажность (подземная)	
		Площадь общая по внутреннему обмеру (кв.м)	118,8
		Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м)	128,3
		Объем (куб.м)	500
		Материал стен	кирпичные
		Материал фундамента	бетонный ленточный
		Год ввода в эксплуатацию	
		Инвентарный номер бухучета	
		Инвентаризационная (балансовая) стоимость (руб)	

КОПИЯ
ВЕРНАГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР
ЧЕРЕПАХИН С.А.

СХ

Позтажны

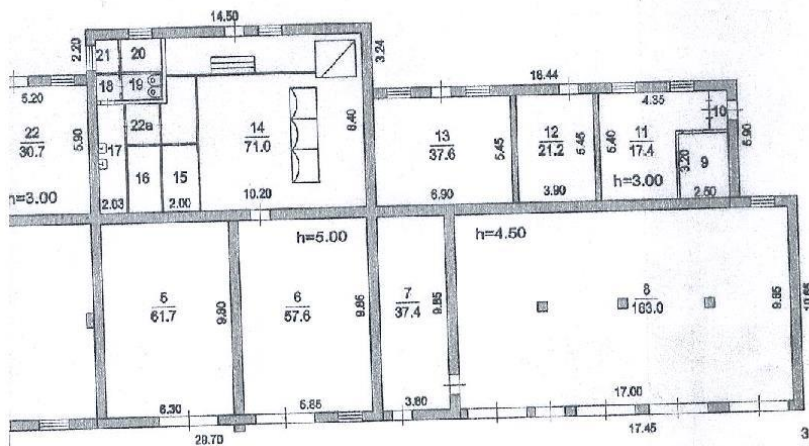


**КОПИЯ
ВЕРНА**

С.А.АЛЬНИК
ДИРЕКТОР
ЧЕРЕПАХИНА С.А.



ПЛАН

КОПИЯ
ВЕРНАГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР
ЧЕРЕПАХИН С.А.

Ногинский филиал ГУП МО "МОБТИ"				
Поэтажный план строения лит.331				
Исполнитель	Рыбкин И.П.	Дата	Московская область	Лист 1
Проверил	Леонова О.Б.	22.10.2008	г. Ногинск	Листов 1
		Подпись	ул. Гаражная	Масштаб 1:300
			д. 4	

Экспликация к поэтажному плану: Здание матерских (лит.331)

положенного в городе (другом поселении)

г.Ногинск

лице (пер.)

ул.Гаражная

дом № 4

Эт аж	№ поме ще ния	№ по пла ну	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Вы со та	Само вольно
						основная	вспомога тельная		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1	1	склад		98,9	98,9		3,60	
	1	2	агрегатно-моторный цех		108,3	108,3			
	1	3	сварочный цех		52,0	52,0			
	1	4	моторный цех		112,2	112,2		5,00	
	1	5	цех р-тех.изделий		61,7	61,7			
	1	6	котельная		57,6	57,6			
	1	7	АГМ		37,4	37,4			
	1	8	гараж		163,0	163,0		4,50	
	1	9	кладовая		8,0	8,0		3,00	
	1	10	тамбур		1,8		1,8		
	1	11	раздевалка		17,4		17,4		
	1	12	склад		21,2	21,2			
	1	13	токарный цех		37,6	37,6			
	1	14	котельная		71,0	71,0			
	1	15	комната оператора		5,8	5,8			
	1	16	душ		2,9		2,9		
	1	17	умывальник		9,9		9,9		
	1	18	коридор		2,2		2,2		
	1	19	туалет		3,4		3,4		
	1	20	туалет		2,0		2,0		
	1	21	коридор		1,3		1,3		
	1	22	кузница		30,7	30,7			
	1	23	цех		34,2	34,2			
	1	24	гараж	5.13*11.55	59,3	59,3		3,60	
	1	25	гараж	5.15*11.55	59,5	59,5			
			Итого по помещению (1)		1059,3	1018,4	40,9		
			ИТОГО:		1059,3	1018,4	40,9		

Итого по этажу "1"

Итого по всем этажам

помещения, не включенные в общую площадь здания:

Эт аж	№ поме ще ния	№ по пла ну	Назначение частей помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	в т.ч., площадь		Вы со та	Само вольно
						основная	вспомога тельная		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
				Итого по помещению ()					
				ИТОГО					

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Генеральный
ДИРЕКТОР
ЧЕРЕПАХИН С.А.

еу.



Ногинск, ул.Гаражная, д. 4

Запись о правообладателях

Номер регистрации	Вид права	Доля	Правообладатель	Документы- основания	Дата
1	2	3	4	5	6

Особые отметки

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Рыбакова Л. П.	<i>Рыбакова</i>	Леонова О.Б.	

Дата заполнения: 15 ноября 2008 г.

Дата выдачи: " " г.

КОПИЯ
ВЕРНАГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР
ЧЕРЕПАХИН С.А.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 18.12.2008 г.Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 158:052-11803

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование

здание мойки (лит. Б)

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	Ногинский р-н	
Муниципальное образование	тип	городское поселение
	наименование	Ногинск
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Ногинск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Гаражная
Номер дома	4	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	Б	
Иное описание местоположения	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 361,4 кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

1.4. Назначение:

нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1, количество подземных этажей _____1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 19741.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:16:03 02 020:0351

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества _____

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 158:052-11803 по состоянию на 22.10.2008 г.

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Ногинский филиал

Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Директор Ногинского филиала ГУП МО "МОБТИ"

Г.Г. Ярлыченко

(инициалы, фамилия)

КОПИЯ
ВЕРНА



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР
ЧЕРЕПАХИН С.А.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2, всего листов 2

Здание

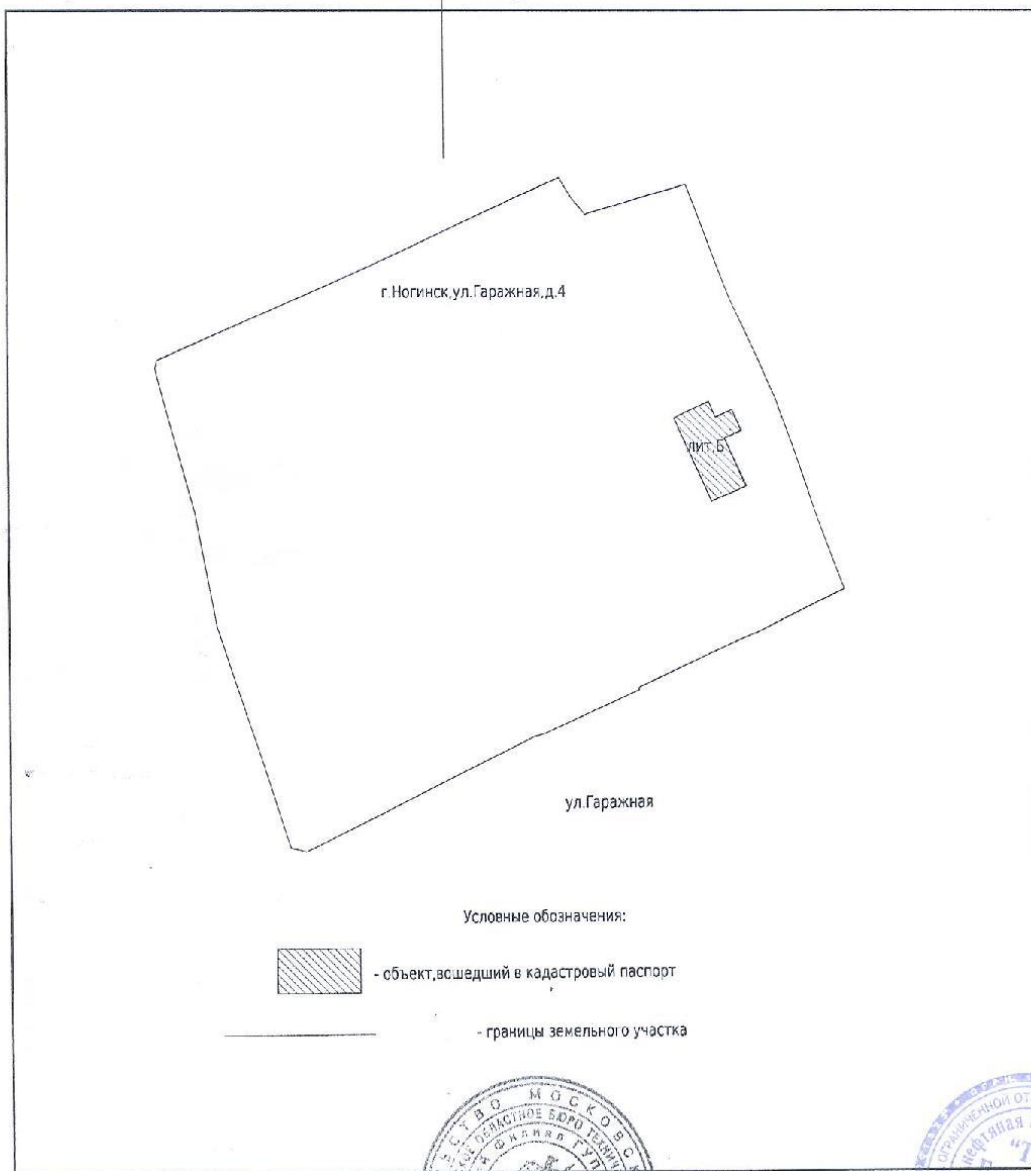
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

158:052-11803

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:2000

Директор Ногинского филиала ГУИМО МОБТИ

КОПИЯ
ВЕРНА

М. П.

(подпись)

Г.Г. Ярлыченко

(инициалы, фамилия)

Директор

ЕРЕПАХИН С.А.

**Российская Федерация
Московская область**

Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Ногинский филиал

(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание мойки(лит.Б)

(наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости

Область, республика, край Московская обл.

Район Ногинский р-н

Округ _____

Город (др. поселение) г.Ногинск

по улице (пер.) ул.Гаражная

№ 4

Описание местоположения
(при отсутствии адреса)

		Литера
Инвентарный номер	<u>158:052-11803</u>	<u>Б</u>
Условный номер		
Кадастровый номер		

Паспорт составлен по состоянию на _____

22 октября 2008 г.

дата обследования объекта в натуре

Согласовано	
<u>ЗАО</u> <u>"Ногинское ПОГАТ"</u>	
Представитель (должность)	Подпись, печать
<u>Директор</u>	<u>[Подпись]</u>

Наименование организации, осуществляющей составление технического паспорта	
Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации" Ногинский филиал	
Руководитель (Ф.И.О.) Директор филиала <u>Ярлыченко Г.Г.</u>	Подпись, печать
<u>[Подпись]</u>	<u>[Подпись]</u>



5310247

Опись (состав) технического паспорта

№	Наименование основных частей технического паспорта	№№ листов
1	Общие сведения	стр. 2
2	Состав объекта	стр. 3
3	Экспликация к плану зданий (сооружений)	стр. 4
4	Полэтажный план	стр. 5
5	Экспликация к поэтажному плану	стр. 6
6	Запись о правообладателях	стр. 7

**КОПИЯ
ВЕРНА**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР
ЧЕРЕПАХИН С.А.

С.А.



Общие сведения

Объект - здание мойки (лит. Б)

Адрес (местоположение) - Московская обл., Ногинский р-н, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4

КОПИЯ
ВЕРНА

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР

ЧЕРЕПАХИН С.А.

СЗ



Состав объекта

№ п/п	Литера	Наименование здания и сооружения	Год постройки	Инвентаризационная действительная стоимость по состоянию на 22.10.2008 г. (руб)
1	2	3	4	5
1	Б	здание мойки	1974	

КОПИЯ
ВЕРНАГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР
ЧЕРЕПАХИН С.А.

су



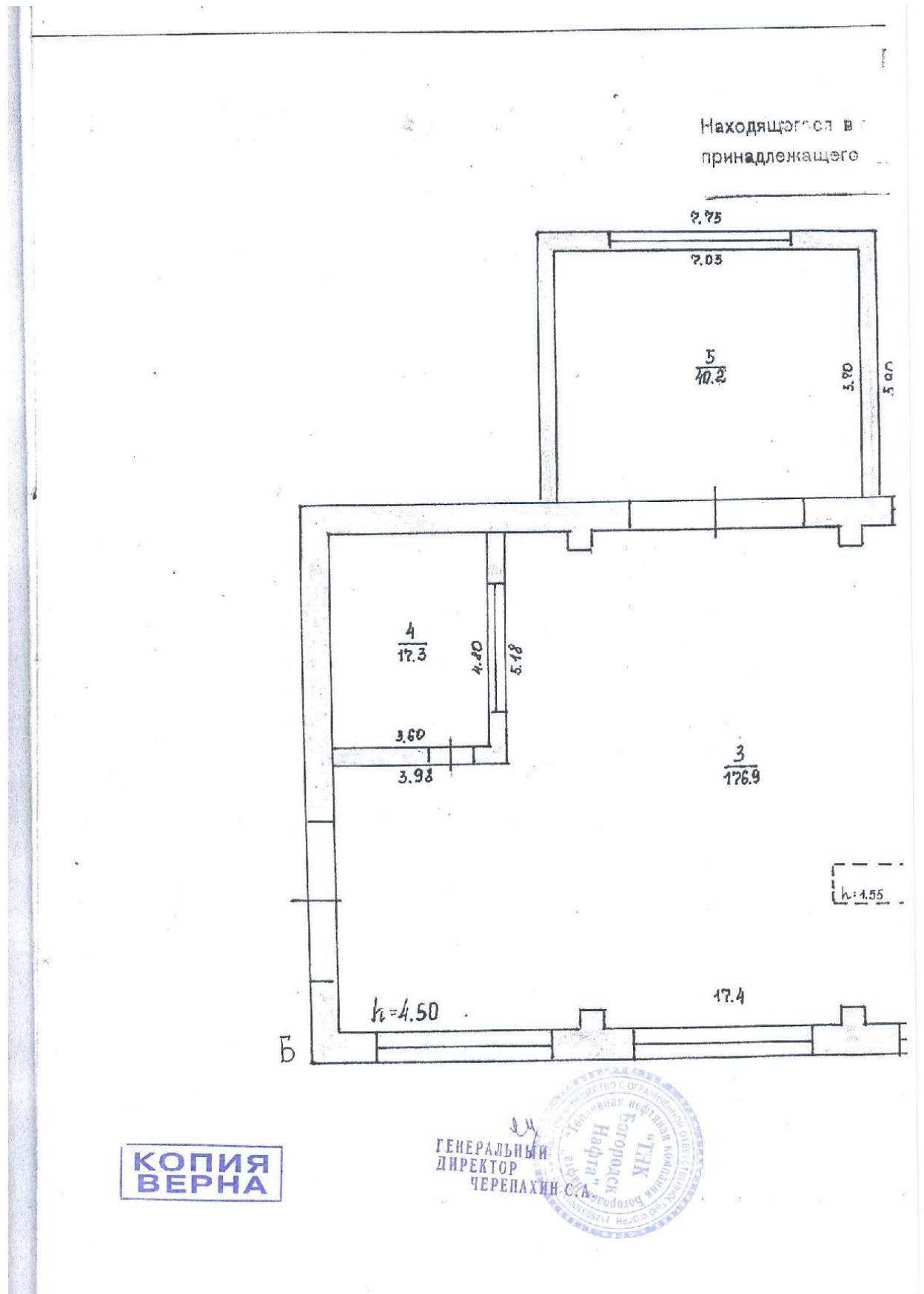
Экспликация к плану зданий (сооружений)

№ на плане (литера)	Наименование здания и сооружений в составе объекта	Параметр	
		наименование параметра (ед. измерения)	описание (значение)
1	2	3	4
Б	здание мойки	Назначение здания (сооружения)	мойка
		Этажность (надземная)	1
		Этажность (подземная)	
		Площадь общая по внутреннему обмеру (кв.м)	361,4
		Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м)	427,0
		Объем (куб.м)	2 050
		Материал стен	кирпичные
		Материал фундамента	бетонный ленточный
		Год ввода в эксплуатацию	
		Инвентарный номер бухучета	
		Инвентаризационная (балансовая) стоимость (руб)	

КОПИЯ
ВЕРНАГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР
ЧЕРЕПАХИН С.А.

сч



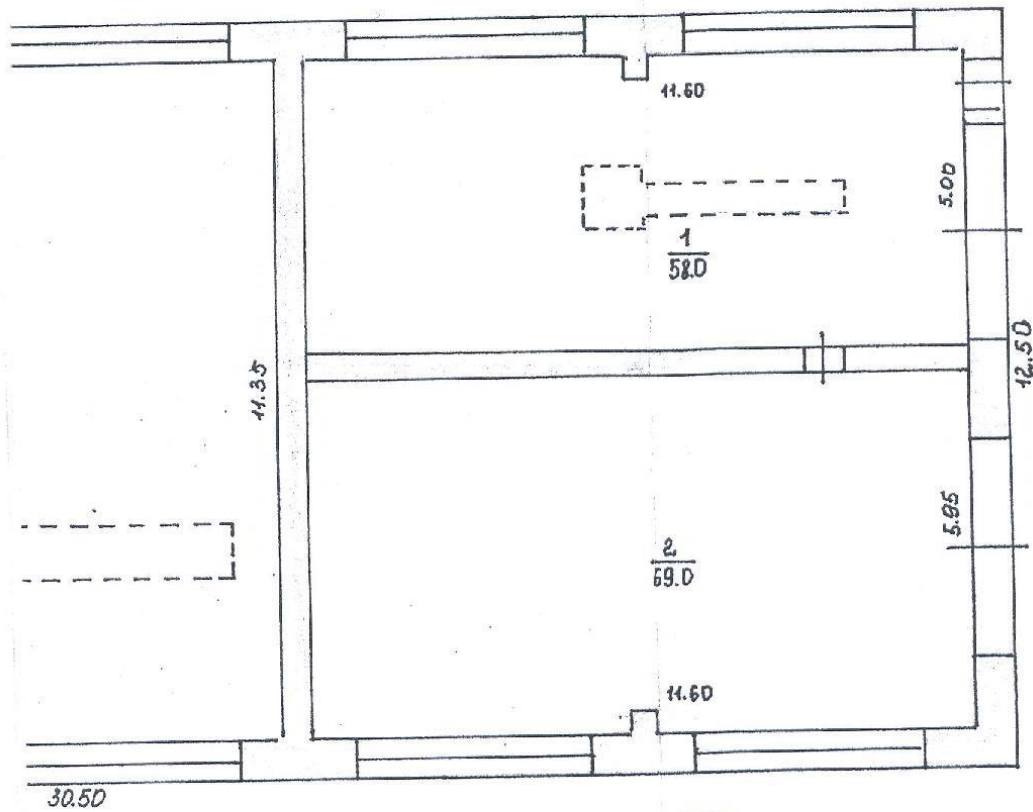


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

СТРОЕНИЯ ЛИТ. Б

г. Ногинске по Гаражной ул. д. № 4

мойка



ТЕК ИЗМЕНЕНИЙ НЕТ
 «22» 10 2008
 Подпись: *Рыжков*

КОПИЯ
 ВЕРНА

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
 ДИРЕКТОР
 ЧЕРЕПАХИН С.А.

НОГИНСКИЙ ФИЛИАЛ ГУП МО «МОБТИ»	
Дата	31.11.05
Проверил руковод. производ. группы	<i>Ильин</i>
Съемку произвел и план составил	Гвоздева Е.В.

Экспликация
к поэтажному плану: здание мойки(лит.Б)

положенного в городе (другом поселении)

г.Ногинск

улице (пер.)

ул.Гаражная

дом № 4

Эт аж	№ поме ще ния	№ по пла ну	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Вы со та	Само вольно
						основная	вспомога тельная		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1	1	мойка		58,0	58,0		4,50	
	1	2	основное		69,0	69,0			
	1	3	основное		176,9	176,9			
	1	4	подсобное		17,3		17,3		
	1	5	подсобное		40,2		40,2		
			Итого по помещению (мойка 1)		361,4	303,9	57,5		
				ИТОГО:		361,4	303,9	57,5	
того по этажу "I"					361,4	303,9	57,5		
того по всем этажам					361,4	303,9	57,5		

ещения, не включенные в общую площадь здания:

Эт аж	№ поме ще ния	№ по пла ну	Назначение частей помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	в т.ч., площадь		Вы со та	Само вольно
						основная	вспомога тельная		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
				Итого по помещению ()					
				ИТОГО					

**КОПИЯ
ВЕРНА**



Ногинск, ул.Гаражная, д. 4

Запись о правообладателях

Номер регистрации	Вид права	Доля	Правообладатель	Документы-основания	Дата
1	2	3	4	5	6

Особые отметки

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Рыбакова Л. П.	<i>Рыбакова</i>	Леонова О.Б.	

Дата заполнения: 14 ноября 2008 г.

Дата выдачи: " " г.

КОПИЯ
ВЕРНА

Р.С.
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР
ЧЕРЕПАХИН С.А.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 22.12.2008 г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

158:052-11803

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование

Здание профилактория на 100 а/машин (лит.К,к,К1)

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	Ногинский р-н	
Муниципальное образование	тип	городское поселение
	наименование	Ногинск
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Ногинск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Гаражная
Номер дома	4	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	К, к, К1	
Иное описание местоположения	-	

1.3. Основная характеристика:

общая площадь
(тип)908,2
(значение)кв.м
(единица измерения)

1.4. Назначение:

нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей

1

количество подземных этажей

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)

1968

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества

50:16:03 02 020:0351

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 158:052-11803 по состоянию на 22.10.2008 г.

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Ногинский филиал

Свидетельство об аккредитации №108 от 06 октября 2005 г.

Директор Ногинского филиала ГУП МО "МОТОВИЗ"

Г.Г. Ярлыченко

(подпись)

(инициалы, фамилия)

КОПИЯ
ВЕРНАГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР
ЧЕРЕПАХИН С.А.

СХ



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2, всего листов 2

Здание

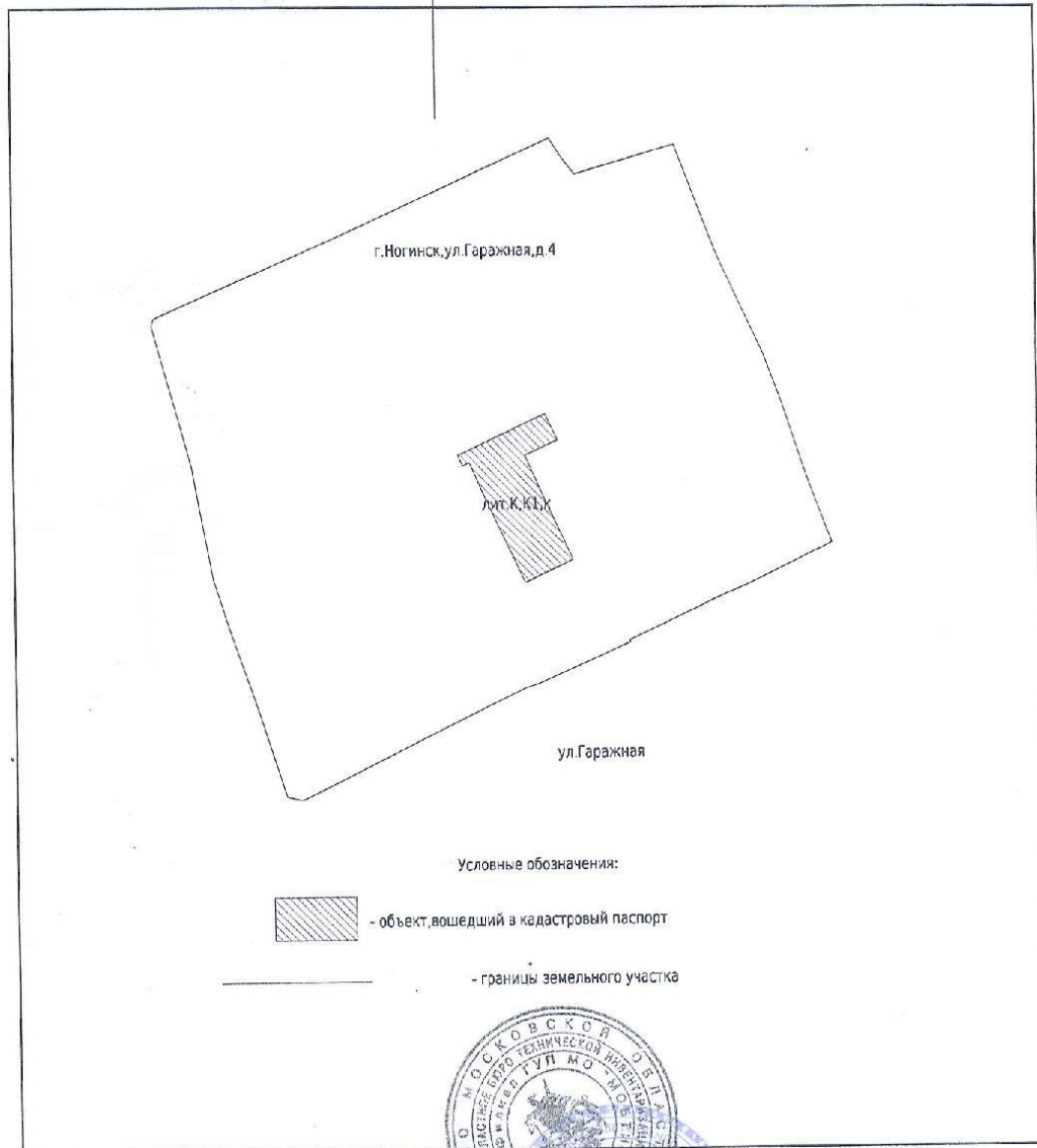
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

158:052-11803

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:2000

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Директор Ногинского филиала ГУП МО "МОБТИ"

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР
ЧЕРЕПАХИН С.А. М.П.

Г.Г. Ярлыченко
(инициалы, фамилия)

**Российская Федерация
Московская область**

Государственное унитарное предприятие Московской области

"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Ногинский филиал

(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Здание профилактория на 100 а/машин (лит. К, к, К1)

(наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости

Область, республика, край Московская обл.

Район Ногинский р-н

Округ _____

Город (др. поселение) г. Ногинск

по улице (пер.) ул. Гаражная

№ 4

Описание местоположения
(при отсутствии адреса)

		Литера
Инвентарный номер	<u>158:052-11803</u>	<u>К, к, К1</u>
Условный номер		
Кадастровый номер		

Паспорт составлен по состоянию на _____

22 октября 2008 г.

дата обследования объекта в натуре

Согласовано	
<u>ЗАО</u> <u>"Ногинское ПОГАТ"</u>	
Представитель (должность)	Подпись, печать

Наименование организации, осуществляющей составление технического паспорта	
Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации" Ногинский филиал	
Руководитель (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Директор филиала <u>Ярлыченко Г.Г.</u>	

**КОПИЯ
ВЕРНА**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР

ЧЕРЕПАХИН С.А.

5310254

Опись (состав) технического паспорта

№	Наименование основных частей технического паспорта	№№ листов
1	Общие сведения	стр.2
2	Состав объекта	стр.3
3	Экспликация к плану зданий (сооружений)	стр.4
4	Позтажный план	стр.5
5	Экспликация к поэтажному плану	стр.7
6	Запись о правообладателях	стр.6

**КОПИЯ
ВЕРНА**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР
ЧЕРЕПАХИН С.А.



Общие сведения

Объект - Здание профилактория на 100 а/машин (лит. К,к,К1)

Адрес (местоположение) - Московская обл., Ногинский р-н, г. Ногинск, ул. Гаражная, д. 4

КОПИЯ
ВЕРНА

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР
ЧЕРЕПАХИН С.А.



Состав объекта

№ п/п	Литера	Наименование здания и сооружения	Год постройки	Инвентаризационная действительная стоимость по состоянию на 22.10.2008 г. (руб)
1	2	3	4	5
1	К	основное строение	1968	
2	к	пристройка		
3	К1	основная пристройка		

**КОПИЯ
ВЕРНА**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР
ЧЕРЕПАХИН С.А.



Экспликация к плану зданий (сооружений)

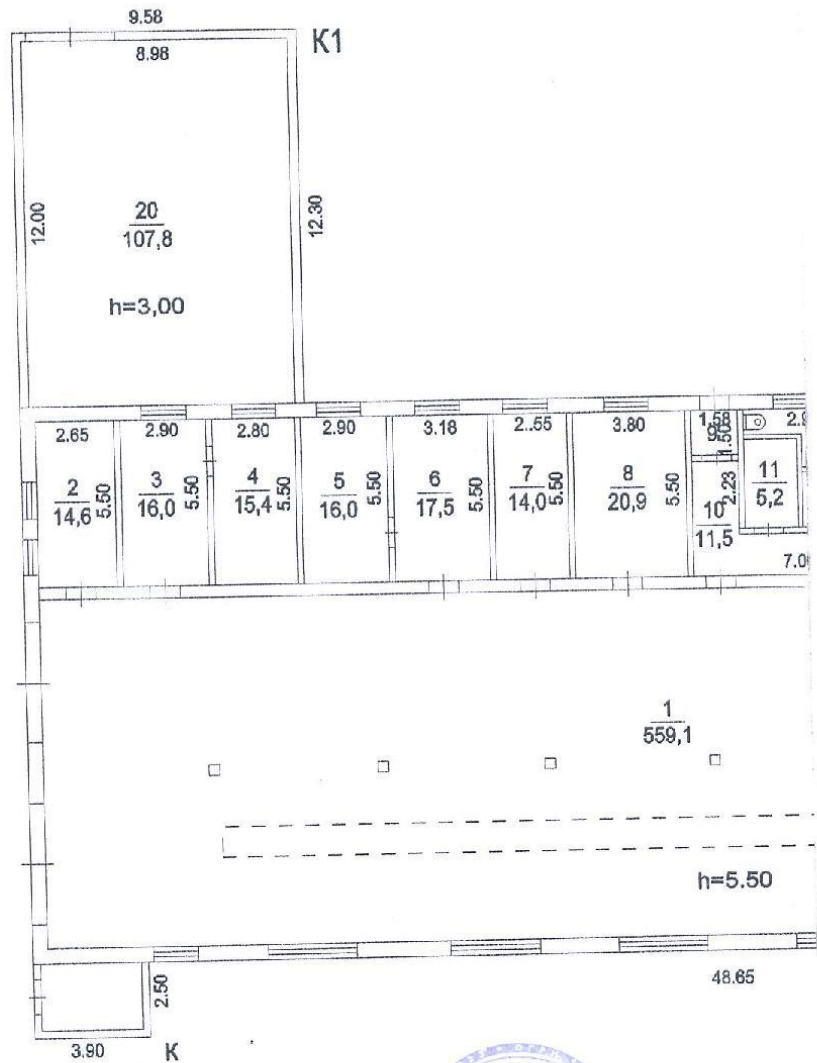
№ на плане (литера)	Наименование здания и сооружений в составе объекта	Параметр	
		наименование параметра (ед. измерения)	описание (значение)
1	2	3	4
К	основное строение	Назначение здания (сооружения)	профилакторий на 100 а/машин
		Этажность (надземная)	1
		Этажность (подземная)	
		Площадь общая по внутреннему обмеру (кв.м)	800,4
		Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м)	897,6
		Объем (куб.м)	5 206
		Материал стен	кирпичные
		Материал фундамента	кирпично-ленточный
		Год ввода в эксплуатацию	
		Инвентарный номер бухучета	
		Инвентаризационная (балансовая) стоимость (руб)	
к	пристройка	Назначение здания (сооружения)	пристройка
		Этажность (надземная)	1
		Этажность (подземная)	
		Площадь общая по внутреннему обмеру (кв.м)	
		Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м)	9,8
		Объем (куб.м)	20
		Материал стен	кирпичные
		Материал фундамента	кирпично-ленточный
		Год ввода в эксплуатацию	
		Инвентарный номер бухучета	
		Инвентаризационная (балансовая) стоимость (руб)	
К1	основная пристройка	Назначение здания (сооружения)	основная пристройка
		Этажность (надземная)	1
		Этажность (подземная)	
		Площадь общая по внутреннему обмеру (кв.м)	107,8
		Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м)	117,8
		Объем (куб.м)	389
		Материал стен	панельные
		Материал фундамента	железобетонные блоки
		Год ввода в эксплуатацию	
		Инвентарный номер бухучета	
		Инвентаризационная (балансовая) стоимость (руб)	

**КОПИЯ
ВЕРНА**

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР
ЧЕРЕПАХИН С.А.**



Постажны

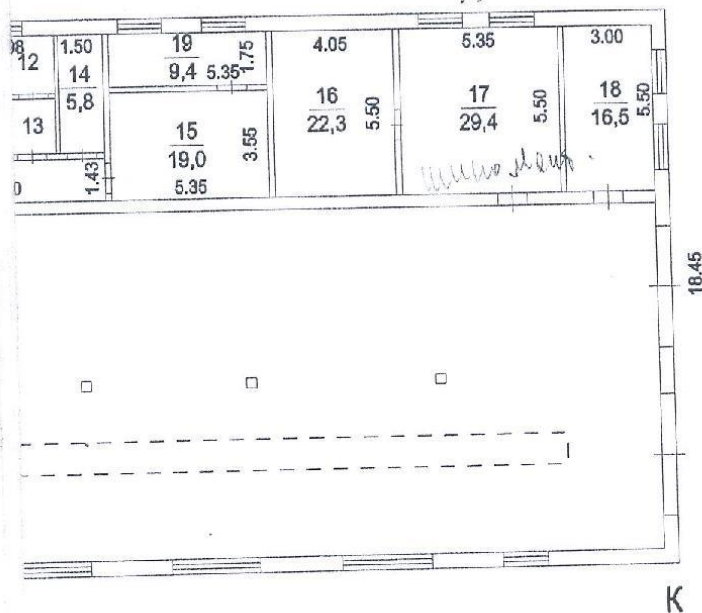


**КОПИЯ
ВЕРНА**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР
ЧЕРЕПАХИН С.А.



й план



**КОПИЯ
ВЕРНА**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР
ЧЕРЕПАХИН С.А.



Ногинский филиал ГУП МО "МОБИ"				
Поступил в здание строения лит.КК1к				
Исполнитель	Редакция	Дата	Масштаб	Лист
проектировщик Носов С.В.	2.1	27.10.2009	Московская область г.Ногинск ул.Гаражная 2.4	Лист 1 Всего 1 Масштаб 1:1

Экспликация к поэтажному плану: Здание профилактория на 100 а/машин(лит.К,к,К1)

расположенного в городе (другом поселении)

г.Ногинск

улице (пер.)

ул.Гаражная

дом № 4

№ п/п	Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Самовольно
							основная	вспомогательная		
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1	1	1	автомобильный профилакторий		559,1	559,1		5,50	
2		1	2	хранение масел		14,6	14,6			
3		1	3	аккумуляторная		16,0	16,0			
4		1	4	аккумуляторная		15,4	15,4			
5		1	5	карбюраторный цех		16,0	16,0			
6		1	6	карбюраторный цех		17,5	17,5			
7		1	7	кабинет		14,0	14,0			
8		1	8	слесарная		20,9	20,9			
9		1	9	тамбур		2,4		2,4		
10		1	10	коридор		11,5		11,5		
11		1	11	туалет		5,2		5,2		
12		1	12	туалет		3,6		3,6		
13		1	13	коридор		1,8		1,8		
14		1	14	подсобное		5,8		5,8		
15		1	15	курительная комната		19,0		19,0		
16		1	16	склад		22,3	22,3			
17		1	17	склад		29,4	29,4			
18		1	18	склад		16,5	16,5			
19		1	19	душ		9,4		9,4		
20		1	20	производственное	8,98*12,00	107,8	107,8			
21				Итого по помещению (1)		908,2	849,5	58,7		
22				ИТОГО:		908,2	849,5	58,7		

Итого по этажу "I"

Итого по всем этажам

помещения, не включенные в общую площадь здания:

помещения, не включенные в общую площадь здания:										
№ п/п	Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение частей помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	в т.ч., площадь		Высота	Самовольно
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
					Итого по помещению ()					
					ИТОГО					

**КОПИЯ
ВЕРНА**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР
ЧЕРЕПАХИН С.А.



Ногинск, ул.Гаражная, д. 4

7

Запись о правообладателях

Номер регистрации	Вид права	Доля	Правообладатель	Документы- основания	Дата
1	2	3	4	5	6

Особые отметки

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Рыбакова Л. П.	<i>Рыбакова Л. П.</i>	Леонова О.Б.	

Дата заполнения: 15 ноября 2008 г.

Дата выдачи: " ____ " _____ г.

КОПИЯ
ВЕРНА