Независимый оценщик Строгов Иван Евгеньевич

О Т Ч Е Т № 1/18-06
об оценке недвижимого имущества

Объекты оценки:	Нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064; Земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский район, с/о Настасьинский, в районе пос. Горшково, площадью 4895 кв.м., вид разрешенного использования: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер: 50:04:0210111:412
Дата составления отчета:	16 июля 2018 г.
Дата оценки:	16 июля 2018 г.
Заказчик:	Конкурсный управляющий ООО “Седа” (ИНН: 5007034505; ОГРН: 1035001603658) Аюпов Рифат Гаязович

г. Волгоград 2018

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	4
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	5
1.3. Итоговая величина стоимости объектов оценки	5
2.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
3.1.Сведения о собственнике объектов оценки	8
3.2. Сведения о заказчике	8
3.3. Сведения об Оценщике	9
4.ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
5. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	11
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	13
7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	14
7.1. Объем и этапы исследования	14
7.2.Источники информации	15
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	15
8.1. Идентификация объектов оценки, количественные и качественные характеристики	15
8.2 Иллюстрации объектов оценки	23
9. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	33
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	41
10.1 Социально-экономическое положение Московской области	41
10.2 Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области на конец первого полугодия 2017 года	75
11. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	86
11.1 Методология оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, описание подходов к оценке	86
11.1.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	88
11.1.2 Наиболее эффективное использование земельного участка как незастроенного	89
11.1.3 Анализ участка с имеющейся застройкой.	89
11.2 Оценка рыночной стоимости земельного участка	90
11.2.1 Выбор и обоснование методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке	90
11.2.2 Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж	92
11.3. Оценка стоимости зданий и сооружений затратным подходом	100
11.3.1 Описание методов оценки в рамках затратного подхода	100
11.3.2 Расчет стоимости недвижимого имущества затратным подходом	107
11.4 Основы определения стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом	112
11.4.1 Описание процесса оценки объектов оценки в части применения сравнительного подхода	112
11.4.2 Определение стоимости объектов оценки сравнительным подходом	115
11.5 Основы определения стоимости недвижимого имущества доходным подходом	122
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	123
13. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ	125
14. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ДРУГИХ ИСТОЧНИКОВ	126
ПРИЛОЖЕНИЯ	129

16 июля 2018 г.

Конкурсному управляющему
ООО “Седа”
Аюпову Р.Г.

Уважаемый Рифат Гаязович!

В соответствии с договором №1/18-06 от 01 июня 2018 года на оказание услуг по оценке имущества, независимый оценщик Строгов И.Е. провел оценку рыночной стоимости следующего недвижимого имущества: нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064; земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский район, с/о Настасьинский, в районе пос. Горшково, площадью 4895 кв.м., вид разрешенного использования: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер: 50:04:0210111:412, принадлежащего ООО “Седа” (ИНН: 5007034505; ОГРН: 1035001603658).

Целью настоящей оценки являлось определение рыночной стоимости имущества для дальнейшей реализации в рамках процедуры банкротства – конкурсное производство. Оценка проведена в соответствии с нормами действующих стандартов оценки по состоянию на 16 июля 2018 года.

В рамках Отчета не производилась аудиторская или иная проверка используемой информации. Результаты анализа, проведенные исследования и расчеты позволяют сделать вывод о том, что стоимость оцениваемого имущества на дату оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет, округленно без учета НДС:

№	Наименование объекта	Рыночная стоимость, без НДС, округленная, руб.
1	Нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064	**29 657 413**
2	Земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский район, с/о Настасьинский, в районе пос. Горшково, площадью 4895 кв.м., вид разрешенного использования: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер: 50:04:0210111:412	**3 682 998**

Обращаю внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Развернутая характеристика оцениваемого имущества приведена в Отчете об оценке.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

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

Благодарю за возможность оказать для Вас услугу.

С уважением, оценщик,
Индивидуальный предприниматель И.Е. Строгов

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Таблица 1.1.1 Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Объекты оценки	Нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064. Инвентаризационная опись основных средств №1 от 21.05.2018 г., составленная конкурсным управляющим ООО “Седа” (ИНН: 5007034505; ОГРН: 1035001603658) Аюповым Рифатом Гаязовичем; Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости за №34-1/150/001/2018-60 от 29.03.2018 г.; Технический отчет по результатам технического обследования основных несущих конструкций здания молокозавода, расположенного по адресу: МО, Дмитровский район, д. Горшково, д. 46, составленный ООО “РУССИНТЭК” в 2010 г.; Техническое заключение о состоянии и несущей способности строительных конструкций здания цеха производства цельномолочной продукции в дер. Горшково Московской области, составленное ЗАО “ЦСТ МОНТОС” в 1999 г.; Технический паспорт на нежилое здание – цех по переработке молока, расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский муниципальный район, городское поселение Дмитров, д. Горшково, д. 46, составленный ГУП МО “МОБТИ” 14 ноября 2008 года.
	Земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский район, с/о Настасьинский, в районе пос. Горшково, площадью 4895 кв.м., вид разрешенного использования: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер: 50:04:0210111:412. Инвентаризационная опись основных средств №1 от 21.05.2018 г., составленная конкурсным управляющим ООО “Седа” (ИНН: 5007034505; ОГРН: 1035001603658) Аюповым Рифатом Гаязовичем; Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости за №34-1/150/001/2018-60 от 29.03.2018 г.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 1.2.1 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Величина стоимости объекта оценки, полученная при применении различных подходов к оценке рыночной стоимости, округленно, руб.	
Результат оценки, полученный затратным подходом	
Нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064	26 959 622
Результат оценки, полученный сравнительным подходом	
Нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064	30 556 676
Земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский район, с/о Настасьинский, в районе пос. Горшково, площадью 4895 кв.м., вид разрешенного использования: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер: 50:04:0210111:412	3 682 998
Результат оценки, полученный доходным подходом	**Не применялся (мотивированный отказ)**

1.3. Итоговая величина стоимости объектов оценки

Таблица 1.3.1 Итоговая величина стоимости объектов оценки

Итоговая величина стоимости объектов оценки, без НДС, руб.	
Нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064	29 657 413
Земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский район, с/о Настасьинский, в районе пос. Горшково, площадью 4895 кв.м., вид разрешенного использования: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер: 50:04:0210111:412	3 682 998

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

Таблица 2.1 Задание на оценку

Основание для проведения оценки	773601275859 Договор №1/18-06 от 01 июня 2018 года
Заказчик	Конкурсный управляющий ООО “Седа” (ИНН: 5007034505; ОГРН: 1035001603658) Аюпов Рифат Гаязович
Собственник объектов оценки	ООО “Седа” (ИНН: 5007034505; ОГРН: 1035001603658)
Объекты оценки	Нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064
	Земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский район, с/о Настасьинский, в районе пос. Горшково, площадью 4895 кв.м., вид разрешенного использования: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер: 50:04:0210111:412
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки	Нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064 – право собственности.
	Земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский район, с/о Настасьинский, в районе пос. Горшково, площадью 4895 кв.м., вид разрешенного использования: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер: 50:04:0210111:412 – право собственности.
Ограничения (обременения) права на объекты оценки	Согласно выписки из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости за №34-1/150/001/2018-60 от 29.03.2018 г. на нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064 имеются следующие ограничения (обременения): Ипотека, № государственной регистрации: 50-50-04/058/2013-302; Арест, № государственной регистрации: 50-50/004-50/004/006/2015-689/1; Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение рег. действий, действий по исключению из госреестра, № государственной регистрации: 50-50/004-50/004/001/2016-276/1; Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение любых регистрационных действий, № государственной регистрации: 50-50/001-50/001/001/2016-3248/1; Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение любых регистрационных действий, №

	государственной регистрации: 50-50/004-50/004/005/2016-1909/1. Согласно выписки из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости за №34-1/150/001/2018-60 от 29.03.2018 г. на земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский район, с/о Настасьинский, в районе пос. Горшково, площадью 4895 кв.м., вид разрешенного использования: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер: 50:04:0210111:412 имеются следующие ограничения (обременения): Ипотека, № государственной регистрации: 50-50-04/053/2014-098; Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение любых регистрационных действий, № государственной регистрации: 50-50/001-50/001/001/2016-3246/1; Запрещение сделок с имуществом, запрет на проведение любых регистрационных действий, № государственной регистрации: 50-50/004-50/004/005/2016-1908/1.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества для целей реализации имущества в рамках процедуры банкротства – конкурсное производство.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Согласно цели оценки итоговый результат может использоваться только для целей реализации в рамках процедуры банкротства – конкурсное производство.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки только в указанных целях, по состоянию на указанную дату и в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Вид стоимости	Рыночная стоимость, в соответствии с определением, установленным ст.3 ФЗ РФ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. Выбор вида стоимости осуществлен на основании предполагаемого использования результатов оценки
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	В настоящее время ООО “Седа” (ИНН: 5007034505; ОГРН: 1035001603658) находится в процедуре банкротства – конкурсное производство, открытой решением Арбитражного суда Московской области по делу № А41-44584/17 от 21.02.2018 г. ООО “Седа” (ИНН: 5007034505; ОГРН: 1035001603658) признано несостоятельным (банкротом), имущество принадлежащее ООО “Седа” (ИНН: 5007034505; ОГРН: 1035001603658) включено в конкурсную массу, при открытии данной процедуры снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом. Основанием для снятия ареста на имущество является решение суда о признании должника банкротом и об

	открытии процедуры банкротства – конкурсное производство.
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	Заказчик не требует определять возможные интервалы стоимости объекта недвижимости, в связи, с чем определение интервалов в данном отчете не производилось, что не противоречит ФСО-№7 п.30
Документ подтверждающий включение оцениваемого имущества в конкурсную массу должника	Инвентаризационная опись основных средств №1 от 21.05.2018 г., составленная конкурсным управляющим ООО “Седа” (ИНН: 5007034505; ОГРН: 1035001603658) Аюповым Рифатом Гаязовичем
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Организации и специалисты к проведению оценки не привлекались
Дата оценки	16 июля 2018 года
Дата сбора информации	01 июня 2018 года - 16 июля 2018 года
Дата составления отчета	16 июля 2018 года

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике и Собственнике Объектов оценки (юридическое лицо) представлены в табличной форме.

3.1.Сведения о собственнике объектов оценки

Таблица 3.1.1 Сведения о собственнике объекта оценки

Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью “Седа”
Сокращенное наименование:	ООО “Седа” (ИНН: 5007034505; ОГРН: 1035001603658)
Юридический адрес:	141832, Московская область, Дмитровский район, поселок Горшково, 46
ИНН/КПП:	5007034505/500701001
ОГРН:	1035001603658, дата присвоения 20.02.2003

3.2. Сведения о заказчике

Таблица 3.2.1 Сведения о заказчике объекта оценки

Полное наименование:	Конкурсный управляющий ООО “Седа” Аюпов Рифат Гаязович, паспорт 1803 216037, выдан Ворошиловским РОВД г. Волгограда 30.07.2002 г.
Почтовый адрес для корреспонденции:	400120, г. Волгоград, а/я №1582
ИНН:	344553236048

3.3. Сведения об Оценщике

Таблица 3.3.1 Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество Оценщика:	Строгов Иван Евгеньевич
Телефон:	8-917-332-99-59
Организационно правая форма:	Индивидуальный предприниматель
Документ удостоверяющий личность оценщика:	Паспорт 18 09 301660 выдан ОУФМС России по Волгоградской области в Кировском районе гор. Волгограда 19.05.2009
ИНН:	344745529601
ОГРНИП:	314344321100118, выдано 30.07.2014
Место нахождения оценщика:	400079,г. Волгоград, ул. им. Быстрова, дом 86, кв. 45
Почтовый адрес:	400120, г. Волгоград, а/я 1589
Банковские реквизиты:	ИНН 344745529601, р/с №40802810911000004449 в отделении N8621/0343 сбербанка России г. Волгоград, БИК 041806647, к/сч 30101810100000000647
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Прошел профессиональную переподготовку в НОУ ДПО «Академия бизнеса и управления собственностью» – диплом оценщика 342401391197, выдан 25 июня 2014 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, стаж работы в оценочной деятельности:	НП «Экспертный совет», г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2, свидетельство о членстве № 1403, выдано 11.08.2014 г., стаж работы в оценочной деятельности 3-й год.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Деятельность оценщика застрахована в ООО "Центральное Страховое Общество", страховой полис №77700 ОО-000286/15/27, срок действия с 01.06.2015 года по 31.05.2018г., страховая сумма 300 000 рублей. Деятельность оценщика застрахована в СПАО “РЕСО-ГАРАНТИЯ“, страховой полис №9221382542111/23, срок действия с 01.06.2018 года по 31.05.2020., страховая сумма 400 000 рублей.
Сведения об аккредитации оценщика	Свидетельство об аккредитации оценщика при ассоциации “Евросибирская саморегулируемая организация арбитражных управляющих”, за № А-612 на основании протокола конкурсной комиссии СРО ААУ “Евросиб” №81/17 от 06.09.2017 г. Действительно до 09.09.2018 г.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью отчета:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению результатов.

- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат оценщику и действительны строго в пределах ограниченных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предупреждения по отношению к участвующим сторонам. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

- Любая публикация отчета целиком или по частям, публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика – не допускается без письменного согласия Оценщика, за исключением случаев, связанных с реализацией Заказчиком целей и задач оценки, указанных в настоящем Отчете.

- Мнение Оценщика относительно величины рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины рыночной стоимости объекта оценки.

- Ни клиент, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

- Все расчеты производятся Оценщиком в программном продукте «Microsoft». В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпадать с указанными в Отчете.

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете.

- К осмотру объекты оценки предоставлены оценщику не были. Заказчик, согласно задания на оценку, требует от оценщика определить стоимость объектов оценки, на основании фотоматериалов, которые заказчик предоставляет оценщику. За достоверность данных фотоматериалов оценщик ответственности не несет.

- 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. Права на оцениваемые объекты считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота оцениваемых объектов. Оцениваемые права считаются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

- Согласно задания на оценку, заказчик требует определить стоимость объектов оценки по предоставленным оценщику заказчиком фотоматериалам. Осмотр объектов оценки не производился.

- В настоящее время ООО “Седа” (ИНН: 5007034505; ОГРН: 1035001603658) находится в процедуре банкротства – конкурсное производство, открытой решением Арбитражного суда Московской области по делу № А41-44584/17 от 21.02.2018 г. ООО “Седа” (ИНН: 5007034505; ОГРН: 1035001603658) признано несостоятельным (банкротом), имущество принадлежащее ООО “Седа” (ИНН: 5007034505; ОГРН: 1035001603658) включено в конкурсную массу, при открытии данной процедуры снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом. Основанием для снятия ареста на имущество является решение суда о признании должника банкротом и об открытии процедуры банкротства – конкурсное производство.

- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемых объектов и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

- Оценщик не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на отчет.

- Заказчик не требует определять возможные интервалы стоимости объекта недвижимости, в связи, с чем определение интервалов в данном отчете не производилось, что не противоречит ФСО-№7 п.30

- Сведения, полученные Оценщиком из разных источников и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

5. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В работе используются следующие определения терминов, иное толкование которых в рамках данного Отчета невозможно.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Аренда - договорное соглашение, по которому права пользования и владения передаются от титульного собственника имущества (арендодателя) в обмен на обещание другого лица (арендатора) выплачивать арендную плату, как это предписано в договоре аренды.

Арендатор - физическое или юридическое лицо, взявшее на определенных условиях во временное пользование не принадлежащие ему средства производства с целью получения дохода.

Арендная плата - денежная оплата права пользования арендуемым имуществом. Величина арендной платы определяется договором об аренде.

Арендодатель - лицо, уполномоченное законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Здания - вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов фундаменты, стены и крышу (цокольная часть электростанций на открытом воздухе относится к зданиям). Передвижные домики (мастерские, кузницы, котельные, кухни, АТС, жилые, бытовые, административные и пр.) относятся к зданиям, установленное в них оборудование и другие основные фонды относятся соответственно к машинам и оборудованию или другим классам основных фондов.

Земельный участок - часть недвижимости в виде участка территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых государственными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

Износ основных фондов (средств) - частичная или полная утрата основными фондами потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы,

вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. Изнашиваются все виды основных фондов. Интенсивность износа зависит от вида основных фондов, особенностей их конструкции, качества изготовления, характера и условий эксплуатации, состояния обслуживания и других факторов.

Различают несколько типов износа. *Физический износ* - уменьшение стоимости имущества вследствие потери его элементами своих первоначальных свойств. *Моральный (функциональный) износ* - уменьшение стоимости имущества вследствие несоответствия его характеристик современным требованиям рынка. *Внешний износ* - уменьшение стоимости имущества вследствие изменения условий окружающей среды. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый. Необходимо различать термины «износ» в экономической науке и «амортизация» в бухгалтерском учете.

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

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

Корректировка представляет собой операцию (часто математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения.

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

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, объекты незавершенного строительства.

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.

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

Отчет об оценке имущества - документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества, оформленный в соответствии с требованиями действующего законодательства и стандартов оценки.

Подходы к оценке:

1. 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;
2. сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами;
3. доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Право собственности - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать имущество в залог;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом.

Процедура оценки имущества — совокупность, определенная последовательность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Рыночная стоимость - 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.

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

Стоимость воспроизводства - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

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

Улучшения - это любые формы благоустройства участка, от зданий и сооружений до ландшафтного оформления. Улучшения подвержены износу, который происходит с течением времени под воздействием различных факторов.

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

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Выбор стандарта оценки определяется в первую очередь целью и конкретными обстоятельствами оценки. В некоторых ситуациях применение конкретного стандарта диктуется законодательно, в других - производится по усмотрению заинтересованных Сторон.

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности:

- ФСО-1 Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»
- ФСО-2 Приказ Министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»
- ФСО-3 Приказ Министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»
- ФСО-7 Приказ Министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»»
- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утверждены Советом НП оценщиков «ЭС»протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г.с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС»протокол № 36/2017 от «24» мая 2017г.

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории РФ, что установлено ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

7.1. Объем и этапы исследования

Оценка рыночной стоимости объекта включала в себя следующие этапы:

а) Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки

б) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки:

- Сбор и обработка данных, относящихся к объектам оценки и их анализ:
  - правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки;
  - информации, устанавливающей качественные характеристики объекта оценки, а также другой информации, связанной с объектом оценки;
- Определение и анализ рынка

в) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов, мотивировка отказа от определенных подходов. Для оценки рыночной стоимости объекта оценки были использованы сравнительный и затратный подходы, являющиеся стандартными, принятыми ФСО и в международной практике.

г) Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. Определение итоговой стоимости объекта оценки на основании проведенных расчетов. Проверка полученного результата

д) Составление отчета об оценке.

Для получения итогового результата оценки, Оценщиком были проведены исследования в необходимом и достаточном объеме в соответствии с целями и задачами оценки.

На этапе определения и анализа рынка оборудования Оценщик:

- изучил состав (объем и структуру) рынка, законодательную и нормативную базу, относящуюся к оцениваемым правам;
- провел анализ объема и структуры спроса/предложения, анализ ценовой ситуации на рынке;
- выявил интервалы и средние цены для различных сегментов рынка.

Анализ был проведен на основе изучения аналитических обзоров по теме, опубликованных в специализированных газетах, журналах, всемирной сети Internet и прочих средствах массовой информации. В результате проведенного анализа было получено представление о фактическом состоянии рынка, выявлена стратегия основных участников рынка, определен сегмент, на котором главным образом работают основные участники, сегмент, на котором будет позиционирован объект оценки, выявлена существующая ценовая ситуация, а также сделан прогноз конъюнктуры и состояния рынка.

В рамках проведения работ по определению стоимости объекта оценки Оценщиком были проведены необходимые дополнительные исследования:

- поиск и анализ правовой (правовой режим), количественной, качественной и рыночной информации (цен продажи/предложения), касающейся объекта, аналогичных оцениваемому объекту.

Содержание всех проведенных исследований и их результаты (выводы) приведены ниже в соответствующих разделах отчета.

7.2. Источники информации

Поиск и сбор информации для проведения оценки осуществлялась по разнообразным каналам с привлечением различных источников.

Источники информации, использованные при оценке, можно сгруппировать по следующим категориям:

- внешняя информация – информация от информационных агентств; информация о ситуации на рынке, предоставляемая различными субъектами рынка;
- внутренняя информация – информация непосредственно от заказчика.

Кроме того, при работе использовались законодательные и нормативные акты, монографии и периодические материалы, данные периодической печати.

Информация, полученная от заказчика:

1. Решение Арбитражного суда Московской области по делу №А41-44584/17 от 21 февраля 2018 г.;
2. Определение Арбитражного суда Московской области по делу №А41-44584/17 от 10 ноября 2017 г.;
3. Инвентаризационная опись основных средств №1 от 21.05.2018 г., составленная конкурсным управляющим ООО “Седа” (ИНН: 5007034505; ОГРН: 1035001603658) Аюповым Рифатом Гаязовичем;
4. Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости за №34-1/150/001/2018-60 от 29.03.2018 г.;
5. Технический отчет по результатам технического обследования основных несущих конструкций здания молокозавода, расположенного по адресу: МО, Дмитровский район, д. Горшково, д. 46, составленный ООО “РУССИНТЭК” в 2010 г.;
6. Техническое заключение о состоянии и несущей способности строительных конструкций здания цеха производства цельномолочной продукции в дер. Горшково Московской области, составленное ЗАО “ЦСТ МОНТОС” в 1999 г.;
7. Технический паспорт на нежилое здание – цех по переработке молока, расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский муниципальный район, городское поселение Дмитров, д. Горшково, д. 46, составленный ГУП МО “МОБТИ” 14 ноября 2008 года;
8. Фотоматериалы объектов оценки, предоставленные заказчиком.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

8.1 Идентификация объектов оценки, количественные и качественные характеристики.

Оценки подлежат следующие объекты: нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064; земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский район, с/о Настасьинский, в районе пос. Горшково, площадью 4895 кв.м., вид разрешенного использования: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер: 50:04:0210111:412, принадлежащие ООО “Седа” (ИНН: 5007034505; ОГРН: 1035001603658).

Схема расположения объектов представлена далее:

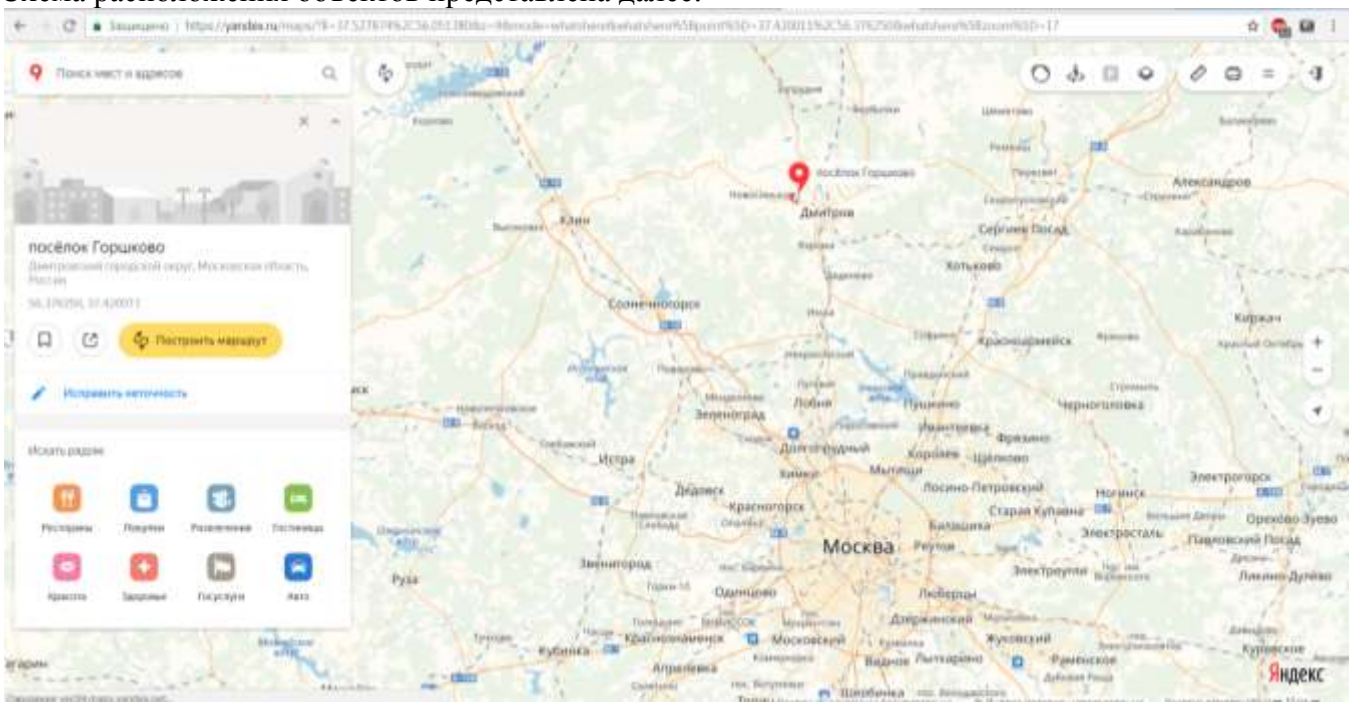


Рис. 8.1.1 Расположение нежилого здания, площадью 1227,8 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064 и земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Дмитровский район, с/о Настасьинский, в районе пос. Горшково, площадью 4895 кв.м., вид разрешенного использования: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер: 50:04:0210111:412 на карте РФ

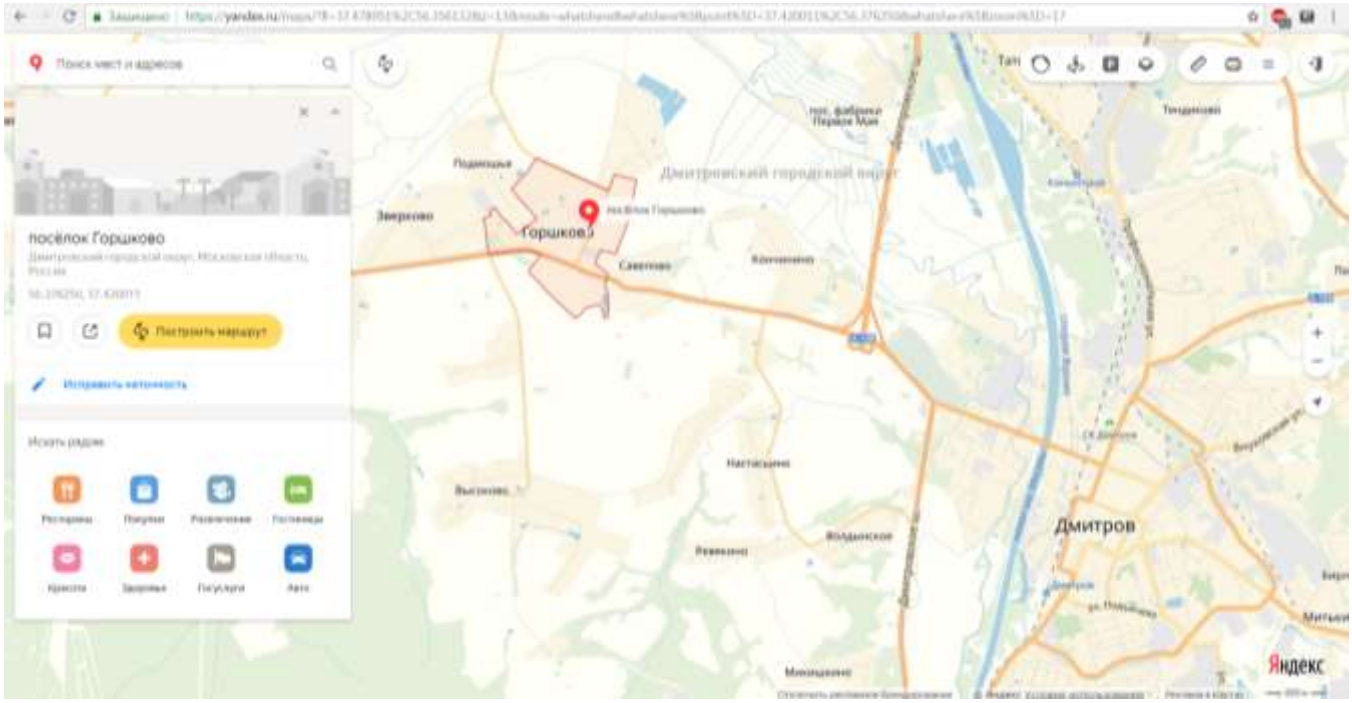


Рис. 8.1.2 Расположение нежилого здания, площадью 1227,8 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064 и земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Дмитровский район, с/о Настасьинский, в районе пос. Горшково, площадью 4895 кв.м., вид разрешенного использования: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер: 50:04:0210111:412 на карте пос. Горшкова

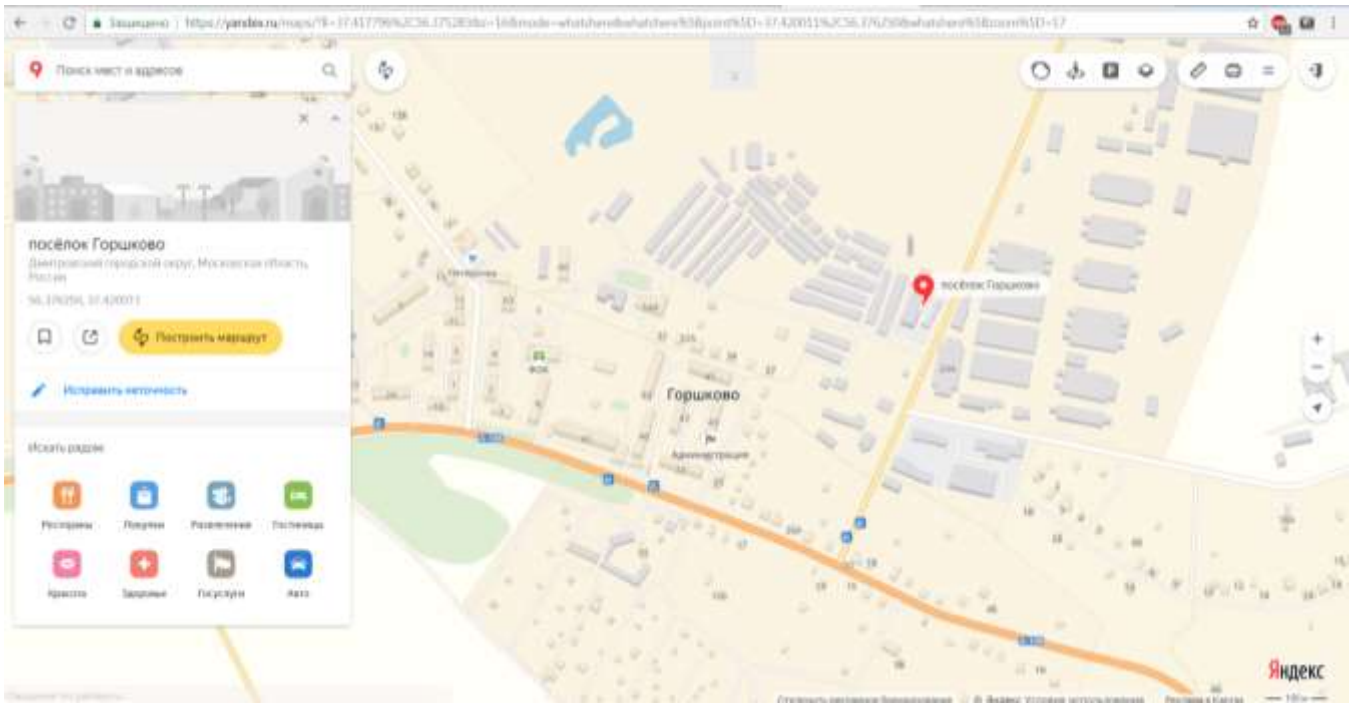


Рис. 8.1.3 Расположение нежилого здания, площадью 1227,8 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064 и земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Дмитровский район, с/о Настасьинский, в районе пос. Горшково, площадью 4895 кв.м., вид разрешенного использования: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер: 50:04:0210111:412 на карте пос. Горшкова

Рис. 8.1.4 Фото со спутника нежилого здания, площадью 1227,8 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064 и земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Дмитровский район, с/о Настасьинский, в районе пос. Горшково, площадью 4895 кв.м., вид разрешенного использования: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер: 50:04:0210111:412

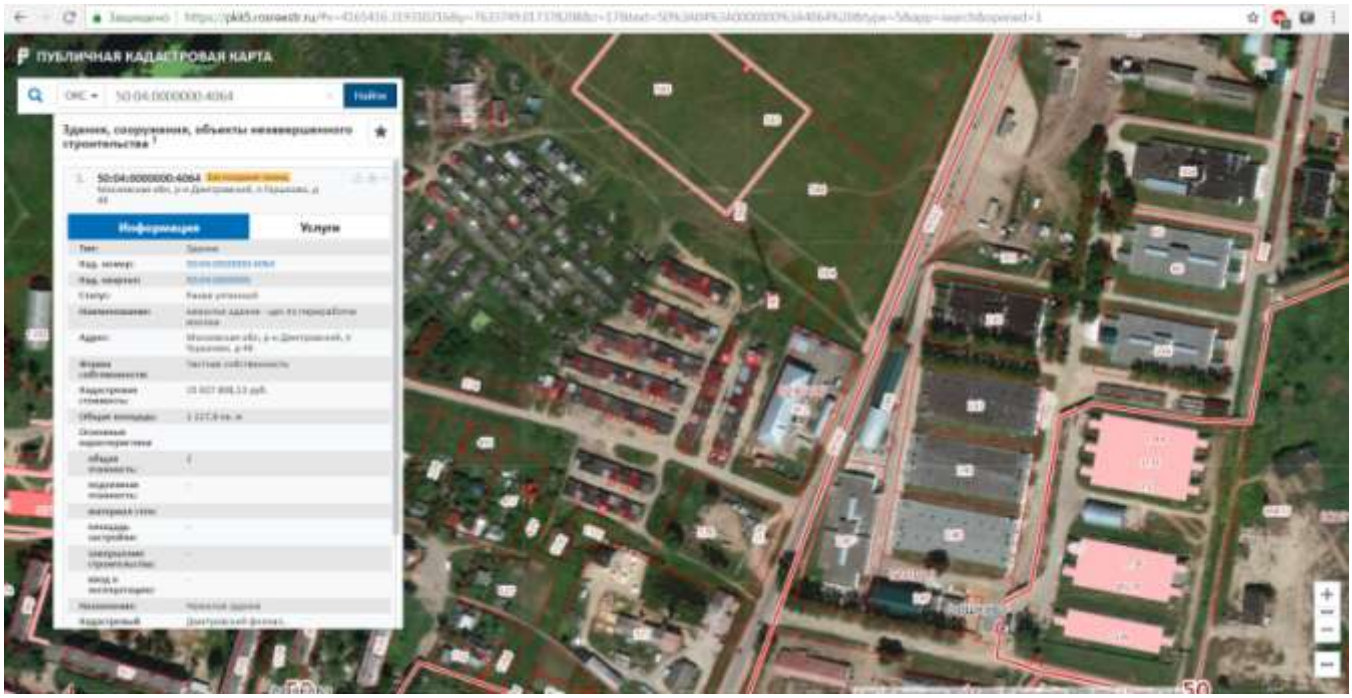


Рис. 8.1.5 Информация о нежилом здании, площадью 1227,8 кв.м., расположенном по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064 на публичной кадастровой карте.

Источник информации:
https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4165416.319310216&y=7633749.017378208&z=17&text=50%3A04%3A0000000%3A4064%20&type=5&app=search&opened=1

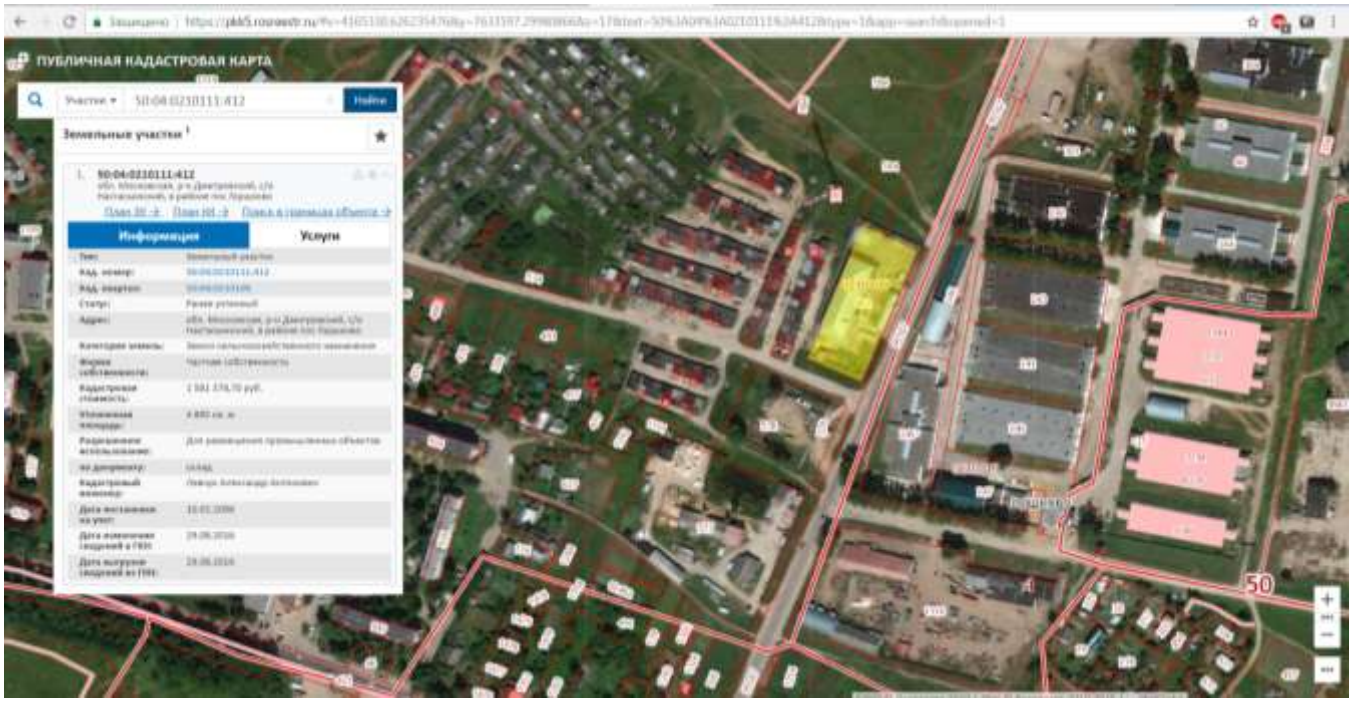


Рис. 8.1.6 Информация о земельном участке, расположенном по адресу: Московская область, Дмитровский район, с/о Настасьинский, в районе пос. Горшково, площадью 4895 кв.м., вид разрешенного использования: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер: 50:04:0210111:412 на публичной кадастровой карте.

Источник информации:
https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4165330.626235476&y=7633597.29980866&z=17&text=50%3A04%3A0210111%3A412&type=1&app=search&opened=1

Количественные и качественные характеристики объектов оценки.

Таблица 8.1.1 Количественные и качественные характеристики объектов недвижимости

Общая характеристика земельного участка расположенного по адресу: Московская область, Дмитровский район, с/о Настасьинский, в районе пос. Горшково, площадью 4895 кв.м., вид разрешенного использования: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер: 50:04:0210111:412	
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики	Инвентаризационная опись основных средств №1 от 21.05.2018 г., составленная конкурсным управляющим ООО “Седа” (ИНН: 5007034505; ОГРН: 1035001603658) Аюповым Рифатом Гаязовичем; Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости за №34-1/150/001/2018-60 от 29.03.2018 г.; Информация с публичной кадастровой карты: https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4165330.626235476&y=7633597.29980866&z=17&text=50%3A04%3A0210111%3A412&type=1&app=search&opened=1
Кадастровый (или условный) номер	50:04:0210111:412
Площадь земельного участка, кв. м.	4895
Форма земельного участка	Правильная
Местоположение	Московская область, Дмитровский район, с/о Настасьинский, в районе пос. Горшково
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов
Кадастровая стоимость земельного участка, согласно данных публичной кадастровой карты, руб.	1 581 378,70 руб.
Вид права	Право собственности
Общая характеристика нежилого здания, площадью 1227,8 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064	
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики	Инвентаризационная опись основных средств №1 от 21.05.2018 г., составленная конкурсным управляющим ООО “Седа” (ИНН: 5007034505; ОГРН: 1035001603658) Аюповым Рифатом Гаязовичем; Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости за №34-1/150/001/2018-60 от 29.03.2018 г.; Технический отчет по результатам технического обследования основных несущих конструкций здания молокозавода, расположенного по адресу: МО, Дмитровский район, д. Горшково, д. 46, составленный ООО “РУССИНТЭК” в 2010 г.;

	Техническое заключение о состоянии и несущей способности строительных конструкций здания цеха производства цельномолочной продукции в дер. Горшково Московской области, составленное ЗАО “ЦСТ МОНТОС” в 1999 г.; Технический паспорт на нежилое здание – цех по переработке молока, расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский муниципальный район, городское поселение Дмитров, д. Горшково, д. 46, составленный ГУП МО “МОБТИ” 14 ноября 2008 года; Информация с публичной кадастровой карты: https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4165330.626235476&y=7633597.29980866&z=17&text=50%3A04%3A0000000%3A4064&type=5&app=search&opened=1
Вид права, доля в праве	Собственность
Кадастровый (или условный номер)	50:04:0000000:4064
Текущие использование объекта оценки	Не используется
Количество этажей	2 + подвал
Площадь здания, $м^2$ (площадь здания указана согласно выписки из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости за №34-1/150/001/2018-60 от 29.03.2018 г.)	1227,8
Объем, куб.м. (объем здания указан согласно технического отчета по результатам технического обследования основных несущих конструкций здания молокозавода, расположенного по адресу: МО, Дмитровский район, д. Горшково, д. 46, составленный ООО “РУССИНТЭК” в 2010 г.)	6727
Год постройки	Год постройки согласно технического заключения о состоянии и несущей способности строительных конструкций здания цеха производства цельномолочной продукции в дер. Горшково Московской области, составленное ЗАО “ЦСТ МОНТОС” в 1999 г. – 1980. Однако в техническом отчете по результатам технического обследования основных несущих конструкций здания молокозавода, расположенного по адресу: МО, Дмитровский район, д. Горшково, д. 46, составленным ООО “РУССИНТЭК” в 2010 г. указано, что в 2000-х годах была произведена реконструкция здания.

Хронологический возраст	38
Группа капитальности	II
Водопровод*	Центральный
Канализация*	Центральная
Отопление*	От дизельной котельной
Электроснабжение*	Проводка скрытая
Вентиляция	Естественная
Вид внутренней отделки	Простая
*по информации полученной от заказчика, коммуникации не функционируют по причине неоплаты коммунальных услуг.	

Конструктивные решения оцениваемого нежилого здания, площадью 1227,8 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064

Наименование	Описание	Техническое состояние
Фундамент	Бетонный	В ходе визуального обследования предоставленных оценщику заказчиком фотоматериалов, оценщик не обнаружил видимых дефектов фундамента здания.
Стены и перегородки	Железобетонные панели/кирпичные	В ходе визуального обследования предоставленных оценщику заказчиком фотоматериалов, оценщик обнаружил на отдельных участках стен наличие трещин в отделке стен.
Перекрытия	Железобетонные	Визуально ценить состояние перекрытий здания не представляется возможным, в связи с тем, что перекрытия скрыты внутренней отделкой.
Кровли	Мягкая кровля	В ходе визуального обследования предоставленных оценщику заказчиком фотоматериалов, оценщик не обнаружил наличия протечек и затечных пятен внутри помещений.
Полы	Бетонные, линолеум, плитка	В ходе визуального обследования предоставленных оценщику заказчиком фотоматериалов, оценщик обнаружил истирание ходового слоя на отдельных участках.
Проемы (окна, двери)	Окна – пластиковый стеклопакет, двойные створчатые. Двери филенчатые	В ходе визуального обследования предоставленных оценщику заказчиком фотоматериалов, оценщик не обнаружил видимых дефектов данного конструктивного элемента.

Отделочные работы	Оштукатурено, обшито пластиковыми панелями	В ходе визуального обследования предоставленных оценщику заказчиком фотоматериалов, оценщик обнаружил участки с наличием трещин в штукатурном слое, отделка загрязнена.

8.2 Иллюстрации объектов оценки

Фото 1. Нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064	Фото 2. Нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064
Фото 3. Нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064	Фото 4. Нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064

Фото 5. Нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064	Фото 6. Нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064
Фото 7. Нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064	Фото 8. Нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064

Фото 9. Нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064	Фото 10. Нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064
Фото 11. Нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064	Фото 12. Нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064

Фото 13. Нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064	Фото 14. Нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064
Фото 15. Нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064	Фото 16. Нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064

Фото 17. Нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064	Фото 18. Нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064
Фото 19. Нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064	Фото 20. Нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064

Фото 21. Нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064	Фото 22. Нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064
Фото 23. Нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064	Фото 24. Нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064

Фото 25. Нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064	Фото 26. Нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064
Фото 27. Нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064	Фото 28. Нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064

Фото 29. Нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064	Фото 30. Нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064
Фото 31. Нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064	Фото 32. Нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064

Фото 33. Нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064	Фото 34. Нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064
Фото 35. Нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064	Фото 36. Нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064

Фото 37. Нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064	

9. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Рис. 9.1 Московская область на карте РФ

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

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

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административного-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область.

Административно область состоит из 16 районов, 44 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

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

Московская область находится в Центральном федеральном округе Российской Федерации, в центральной части Восточно-Европейской (Русской) равнины, в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Область протянулась с севера на юг на 310 км, с запада на восток — на 340 км.

Рельеф Московской области преимущественно равнинный; западную часть занимают холмистые возвышенности (высоты больше 160 м), восточную — обширные низменности.

С юго-запада на северо-восток область пересекает граница Московского оледенения; к северу от неё распространены ледниково-эрозионные формы с моренными грядами, а к югу — лишь эрозионные формы рельефа. Процесс современного рельефообразования в наше время связан с эрозией, остальные же экзогенные процессы (карстовые, оползневые, эоловые) имеют второстепенное значение.

Почти весь запад и север Московской области занимает моренная Московская возвышенность с хорошо выраженными речными долинами, наибольшую среднюю высоту (около

300 м, в районе Дмитрова) имеющая в пределах Клинско-Дмитровской гряды, а верхнюю точку (310 м) у деревни Шапкино Можайского района. Северный склон Московской возвышенности более крутой по сравнению с южным. В пределах возвышенности часты озёра ледникового происхождения (Нерское, Круглое, Долгое). К северу от названной возвышенности расположена плоская и сильно заболоченная аллювиально-зандровая Верхневолжская низменность, высота которой — не более 150 м; включает в себя Шошинскую и Дубнинскую низины (высоты менее 120 м).

На юге области простирается холмистая моренно-эрозионная Москворецко-Окская равнина, имеющая наибольшую высоту (255 м) в Москве в районе Ясенево у станции метро «Тёплый Стан», с чётко выраженными (особенно в южной части) речными долинами и плоскими междуречьями; в её пределах встречаются карстовые формы рельефа. Последние особенно распространены в Серпуховском районе. На крайнем юге области, за Окой, — довольно высокие (более 200 м, максимальная высота 238 м) северные отроги Среднерусской возвышенности с многочисленными оврагами и балками. Это Заокское эрозионное плато и Заосетринская эрозионная равнина.

Почти всю восточную половину Московской области занимает обширная Мещёрская низменность, в восточной своей части значительно заболоченная; самый высокий её холм (на древней моренной возвышенности в районе Егорьевска) имеет высоту 214 м над уровнем моря; преобладают высоты 120—150 м; речные долины выражены слабо. Почти все крупные озёра Мещёрской низменности (Чёрное, Святое и др.) имеют ледниковое происхождение. Тут же и самая низкая в регионе естественная высота — уровень воды Оки — около 97 метров.

Климат Московской области — умеренно-континентальный, сезонность чётко выражена; лето тёплое, зима умеренно холодная. В восточных и юго-восточных районах континентальность климата выше, что выражается, в частности, в более низкой температуре зимой и более высокой температуре летом. Так, посёлок Черусти на крайнем востоке региона неофициально считается подмосковным «полюсом холода», средняя температура января там составляет −13°C. Самая низкая температура за всю историю метеонаблюдений была зарегистрирована в Наро-Фоминске: −54°C, а самая высокая температура +39,7°C — была отмечена летом 2010 года в Коломне.

Период со среднесуточной температурой ниже 0°C длится 120—135 дней, начинаясь в середине ноября и заканчиваясь в середине-конце марта. Среднегодовая температура на территории области колеблется от 3,5 до 5,8°C. Самый холодный месяц — январь (средняя температура на западе области −9°C, на востоке −12°C). С приходом арктического воздуха наступают сильные морозы (ниже −25°C), которые длятся до 30 дней в течение зимы (но обычно морозные периоды намного менее продолжительны); в отдельные годы морозы достигали −45°C (самый низкий абсолютный минимум температур был отмечен в Наро-Фоминске −54°C). Зимой (особенно в декабре и феврале) часты оттепели, вызываемые атлантическими и (реже) средиземноморскими циклонами; они, как правило, непродолжительны, средняя длительность их 4 дня, общее число с ноября по март — до 50. Летом вторжения арктического воздуха способствуют установлению ясной, безоблачной, обычно тёплой погоды. В случаях длительной задержки антициклона происходит сильное прогревание поверхности и повышение температуры воздуха, что является причиной сильной засухи, возникновения лесных и торфяных пожаров (как, например, в 2010 году. (см. также Аномальная жара в России (2010)). Летом нередки также проникновения тропических воздушных масс с юга. Вообще характер лета из года в год может существенно меняться: при повышенной циклональной активности лето бывает прохладное и влажное, при устойчивых антициклонах — сухое и жаркое.

Снежный покров обычно появляется в ноябре (хотя бывали годы, когда он появлялся в конце сентября и в декабре), исчезает в середине апреля (иногда и ранее, в конце марта). Постоянный снежный покров устанавливается обычно в конце ноября; высота снежного покрова — 25—50 см; наибольшая высота снежного покрова — на востоке области, в районе Орехова-Зуева и Шатуры, наименьшая — на западе (под Волоколамском) и на юге (к югу от Оки). Почвы промерзают на 65—75 см.

Самый тёплый месяц — июль (средняя температура +18°C на северо-западе и +20°C на юго-востоке). Среднегодовое количество осадков 500—700 мм, наиболее увлажнены северо-западные районы, наименее — юго-восточные. В каждый из летних месяцев в среднем выпадает

75 мм осадков, однако раз в 25—30 лет в Московской области случаются сильные засухи, когда осадков летом может практически не выпадать. Выпадение осадков во все сезоны года связано главном образом с циклонами, формирующимися над Атлантикой, Средиземноморьем, Арктикой или же — при взаимодействии приходящих с запада влажных воздушных масс и континентального воздуха — непосредственно над Русской равниной. Летом помимо циклональных осадков могут иметь место также конвективные.

Климат Московской области (усреднённые значения)													
Показатель	Янв.	Фев.	Март	Апр.	Май	Июнь	Июль	Авг.	Сен.	Окт.	Нояб.	Дек.	Год
Абсолютный максимум, °C	9	9	20	29	35	37	40	40	33	25	16	10	40
Средний максимум, °C	−7	−5	1	11	18	22	24	22	16	8	0	−4	9,0
Средняя температура, °C	−10	−9	−4	6	13	17	19	16	11	4	−2	−8	5,0
Средний минимум, °C	−13	−13	−9	1	8	11	14	10	7	0	−5	−12	1,0
Абсолютный минимум, °C	−54	−45	−35	−22	−9	−4	0	−3	−10	−20	−33	−40	−54
Норма осадков, мм	52	41	35	37	51	80	85	82	68	71	54	51	713

Население

Численность населения области по данным Росстата составляет 7 503 385 чел. (2018). Плотность населения — 169,27 чел./км2 (2018).

В Московской области наблюдается устойчивый рост населения (так, с 2005 года по 2012 прирост составил 10,5 %). Смертность в Московской области превышает рождаемость, однако в последние годы естественная убыль населения снижается (с −8,5 ‰ в 2005 году до −1,8 ‰ в 2012 году). Прирост населения в области идёт главным образом за счёт увеличения числа жителей городов — такая тенденция отмечается с 1970-х годов; в городах или посёлках городского типа живёт и подавляющее большинство населения — свыше 80 %. Общий рост населения обеспечивается за счёт внешних миграций. Из общего числа прибывших в Московскую область в 2006—2010 годах около 22 % составляли иностранные граждане, причём число занятых иностранных граждан в экономике области растёт: в 2010 году численность иностранных работников составляла 230,7 тыс. чел. — в 1,6 раз больше, чем в 2005 году. Особенностью Московской области является значительный объём маятниковых миграций рабочей силы. Значительная часть экономически активного населения Московской области трудоустраивается в Москве. По абсолютным значениям численности населения в 2010 году лидировали Одинцовский (316,6 тыс. чел.), Раменский (256,3 тыс. чел.), Сергиево-Посадский (225,3 тыс. чел.) и Балашихинский (225,3) районы.

Средняя плотность населения — 169,27 чел/км² (2018) — самая большая среди российских регионов (без учёта Москвы и Санкт-Петербурга), что обусловлено высокой долей городского населения — 81,61 % (2018) (по данным на 2010 год — 80,1 %). Наибольшая плотность имеет место в ближайших к Москве районах (Люберецком, Балашихинском, Красногорском и др.) и городских округах (Химки, Долгопрудный, Реутов и др.), наименьшая — в окраинных районах — Лотошинском, Шаховском, Можайском, где в 2010 году составляла около 20 чел./км²; редко заселена также восточная часть Мещёрской низменности (менее 20 чел./км²).

Согласно данным переписи 2010 года, численность женского населения (3824 тыс. чел.) заметно выше численности мужского (3270 тыс. чел.); при этом в возрастной группе от 0 до 24 лет мужское население преобладает над женским. В городах преобладание женского населения над мужскими выражено ярче (844 мужчины на 1000 женщин), чем в сельских населённых пунктах (902 мужчины на 1000 женщин). Средний возраст населения — 40,3 года (мужского — 37,3; женского — 42,9); таким образом, население Московской области немного старше, чем в среднем по России (39 лет).

По национальности большинство населения (92,92 %, 6202 тыс. чел.) — русские; вторая по численности населения — украинцы (119,4 тыс. чел.), на третьем месте — татары(56,2 тыс. чел.). По сравнению с 2002 годом в 2010 году в наибольшей степени (в полтора раза и более) увеличилось узбеков (более чем в шесть раз), таджиков (в пять раз), а также молдаван, армян и

азербайджанцев. Количество украинцев, белорусов и евреев уменьшилось по сравнению с данными прошлой Всероссийской переписи. 419 тысяч человек не указали свою национальность — это почти в 2,5 раза больше, чем в 2002 году (172 тыс. чел.). В Московской области проживает также большое количество нелегальных трудовых мигрантов, преимущественно из стран ближнего зарубежья; в некоторых городах формируются места их компактного проживания, что способствует усилению межнациональной напряжённости. Уровень зарегистрированной безработицы традиционно невысок, в 2012 году в области было 2,7 % безработных. Величина прожиточного минимума в IV квартале 2012 года составила 7223 рубля.

В Московской области на 2013 год насчитывается 77 городов (не учитывая городов Москвы с подчинённым ей Зеленоградом, Сходни, вошедшей в состав Химок в 2004 году, Троицка, Щербинки и Московского, вошедших в состав Москвы 1 июля 2012 года), 19 из них имеют население свыше 100 тыс. чел. На территории Московской области существует два типа посёлков, которые формально относятся к населённым пунктам городского типа — дачные посёлки и рабочие посёлки; последние более многочисленны, переписью населения 2010 года в области учтено 60 рабочих посёлков (четыре из которых, являющиеся ЗАТО, образуют городские округа; остальные 56 образуют городские поселения), а дачных посёлков учтено только 12 (все они образуют городские поселения). Характерной особенностью расселения в Московской области является сезонная субурбанизация. Число садово-огородных посёлков в субъекте значительно превышает число сельских населённых пунктов (в 2008 году 10,6 тыс. и 6,2 тыс. единиц соответственно).

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

Рис. 9.2 Административно-территориальное деление Московской области

Экономика

Экономика Московской области — третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП (2011 г.). Объём валового регионального продукта области в 2011 году составил почти 2,2 трлн. рублей.

Численность занятых в экономике на 1 января 2011 года составляла 7104 тыс. человек. Уровень зарегистрированной безработицы 2012 году составил 2,7 %. Среднемесячная номинальная заработная плата в 2010 году составила 25,5 тыс. руб.

Важной особенностью экономико-географического положения области является её соседство с Москвой: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, делает область миграционно привлекательным регионом, с другой стороны — Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в Москве. В 2010 году в субъекте было зарегистрировано 224,2 тыс. предприятий и организаций; при этом наибольшее их число (66,0 тыс.) относилось к сфере услуг, значительно было также число предприятий обрабатывающей промышленности (24,2 тыс.) и строительства (21,2 тыс.). Оборот предприятий и организаций в 2010 году составил 4 589,3 млрд руб. (3-е место по России после Москвы и Тюменской области), при этом наибольший оборот имели, опять же, предприятия сферы услуг (2 428,9 млрд руб). Московская область занимает 3-е место по России по числу организаций с участием иностранного капитала (2010 год — свыше 800 таких организаций) и обладает высоким инвестиционным потенциалом.

Промышленность

Экономика Московской области — третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП (2011 г.). Объём валового регионального продукта области в 2011 году составил почти 2,2 трлн рублей.

Численность занятых в экономике на 1 января 2011 года составляла 7104 тыс. человек[148]. Уровень зарегистрированной безработицы 2012 году составил 2,7 %. Среднемесячная номинальная заработная плата в 2010 году составила 25,5 тыс. руб.

Важной особенностью экономико-географического положения области является её соседство с Москвой: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, делает область миграционно привлекательным регионом, с другой стороны — Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в Москве. В 2010 году в субъекте было зарегистрировано 224,2 тыс. предприятий и организаций; при этом наибольшее их число (66,0 тыс.) относилось к сфере услуг, значительно было также число предприятий обрабатывающей промышленности (24,2 тыс.) и строительства (21,2 тыс.). Оборот предприятий и организаций в 2010 году составил 4 589,3 млрд руб. (3-е место по России после Москвы и Тюменской области), при этом наибольший оборот имели, опять же, предприятия сферы услуг (2 428,9 млрд руб). Московская область занимает 3-е место по России по числу организаций с участием иностранного капитала (2010 год — свыше 800 таких организаций) и обладает высоким инвестиционным потенциалом.

В Московской области развиты машиностроение и металлобработка. Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики (ЗиО-Подольск), ядерного топлива (Электросталь — «ТВЭЛ»); космическая и ракетная техника (Королёв — РКК «Энергия», Химки — НПО Лавочкина, Реутов — НПО машиностроения, Дзержинский — МКБ «Горизонт» и т.д.); магистральные тепловозы (Коломенский завод), вагоны метро (Мытищи — Метровагонмаш), электропоезда (Демиховский машиностроительный завод); автомобили (СеАЗ), автобусы (Ликино-Дулёво — Ликинский автобусный завод, Голицыно и Яхрома); сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны (Люберцы, Дмитров, Балашиха); высококачественные стали (Электросталь); оборудование лёгкой промышленности (основные центры —Коломна, Климовск, Подольск); кабели (Подольск); оптические приборы (Красногорский завод им. С.А. Зверева, Лыткаринский завод оптического стекла).

На территории области особая концентрация предприятий оборонного комплекса (Российский центр демонстрации вооружения, военной техники и технологий в Красноармейске, самолётостроительное производство корпорации МиГ в Луховицах, ОАО «Камов», НПП «Звезда»,

Государственный научно-исследовательский институт авиационных систем, Фазотрон-НИИР и многие другие).

Одной из ведущих отраслей специализации Московской области является строительство. По показателям ввода жилья в последние годы Московская область значительно превышает среднероссийский уровень. Как следствие, развита промышленность строительных материалов. Действуют цементные производства в Воскресенске и Коломне (Щуровский цементный завод), завод сухих строительных смесей в Красногорске и множество керамических производств. Развита деревообрабатывающая промышленность (в Бронницах, Шатуре и др).

В Мытищах работает завод по производству инновационного целлюлозного утеплителя эковаты («Промэковата»). Московская область имеет одни из самых высоких объёмов производства кирпича, а также сборных железобетонных конструкций и деталей.

Химическая промышленность работает в основном на привозном сырье. Производятся кислоты (Щёлково), минеральные удобрения (Воскресенск — производственные объединения «Фосфаты» и «Минудобрения»), синтетическое волокно (Серпухов и Клин), пластмассовые изделия (Орехово-Зуево), лаки и краски (Сергиев Посад, Одинцово), фармацевтические изделия (Старая Купавна) и т.д.

Во многих городах действуют предприятия пищевой промышленности. Область занимает одно из ведущих (в 2010 году — 2-е) мест в России по производству мяса и субпродуктов пищевых убойных животных, а также мяса птицы. По производству водки Московская область является лидером среди субъектов Российской Федерации (по производству ликёроводочных изделий с содержанием спирта до 25 % область занимает более скромное 12-е место). Важное место в структуре пищевой промышленности области принадлежит также производству цельномолочной продукции (в 2010 году объёмы производства цельномолочной продукции были третьими по России после Москвы и Краснодарского края).

Ранее ведущей отраслью являлась лёгкая промышленность (на неё приходилось свыше 35 % валового промышленного производства области), которая начала развиваться в окрестностях Москвы уже в XVIII веке. Таким образом, лёгкая промышленность — старейшая промышленная отрасль в регионе. Сохранилось хлопчатобумажное (в городах Егорьевск, Ногинск, Орехово-Зуево) и шерстяное (в городах Павловский Посад, Пушкино) производства. Производятся также трикотажные изделия (в Ивантеевке, Дмитрове). В 2010 году по производству тканей область занимала лишь 11-е место в России (при этом по производству обуви — 2-е).

Инвестиционные проекты в области нанотехнологий реализуются в Дубне, Краснознаменске, Хотькове; в городе Фрязино формируется научно-производственный кластер «Фотоника», суммарный объём инвестиций в создание которого оценивается в 150 млн долларов.

Развиты художественные промыслы (гжельская керамика, жостовские подносы, федоскинская лаковая миниатюра, игрушечный промысел). Действуют фаянсово-фарфорные заводы в Ликино-Дулёве (Дулёвский фарфоровый завод) и Вербилках («Фарфор Вербилок»).

Строительство

Московская область обладает одним из наиболее мощных в стране строительных комплексов — в субъекте вводится 12—14 % от всего объёма строящегося в России жилья. В строительном комплексе области насчитывается около 8,6 тыс. организаций, в которых занято 700 тыс. человек.

В основе строительного комплекса лежит промышленность строительных материалов, представленная более чем тысячей предприятий и крупнейшая в РФ по объёмам выпускаемой продукции. Обеспеченность населения жильём в 2011 году (28,2 м2 на одного жителя) в 2010 году была выше среднероссийской (22,8 м2 на одного жителя). Вводимое жильё — главным образом многоэтажное, представленное комплексной застройкой городов и районов области. Отрицательно сказался на состоянии строительного комплекса области начавшийся в 2008 году финансово-экономический кризис, вследствие которого сократился объём вводимого жилья и сократились объёмы ипотечного кредитования. Остро стоит проблема замороженного строительства жилья; в 2012 году в Московской области насчитывалось свыше ста объектов замороженного или прекращённого строительства, на ряде объектов имелись проблемы с подключением к инженерным коммуникациям

Сельское хозяйство

На территории Московской области ведётся сельское хозяйство, представленное как растениеводством, так и животноводством. В сельском хозяйстве используется около 40 % территории Московской области; наименее освоены сельским хозяйством северные, восточные и западные окраинные районы. Большинство сельскохозяйственных предприятий расположено в районах в радиусе 30—100 км от Москвы. В южной части области, особенно к югу от Оки, в сельском хозяйстве используется более 50 % земель. Сельское хозяйство имеет преимущественно пригородную специализацию. Растениеводство характерно преимущественно для южной части области. Большая часть посевных площадей (свыше 3/5) занята кормовыми культурами. Большие площади (преимущественно на юге и юго-востоке области) отведены под посевы зерновых: пшеница, ячмень, овёс, рожь. Значительную роль в растениеводстве региона играет картофелеводство. Распространено тепличное овощеводство; по валовому сбору овощей в 2010 году область заняла 5-е место в России. Выращиваются также цветы, грибы (шампиньоны и др). Животноводство преобладает над растениеводством; и главным образом направлено на производство молока и мяса. По производству молока область занимает одно из самых высоких мест в стране (2010 год — 9-е, 769,4 тыс. т). Помимо крупного рогатого скота, повсеместно разводятся свиньи и куры. В водоёмах региона распространено рыбоводство, крупнейшие хозяйства расположены в Егорьевском районе на Цнинских прудах, на Бисеровских прудах в Ногинском районе, Нарских прудах в Одинцовском, а в Дмитровском районе в посёлке Рыбное расположен рыбохозяйственный институт разводящий как рыбу, так и живую икру и личинки.

По сельскому хозяйству болезненный удар нанёс кризис 1990-х годов, из которого регион не может выбраться до сих пор. Многие земли, занятые ранее под культуры и пастбища, сегодня выведены из оборота. Посевные площади сельскохозяйственных культур сократились с 1224 тыс. га в 1990 году до 551 тыс. га в 2010 году. В 2010 году объёмы производства зерна составили 172,2 тыс. тонн, валовой сбор картофеля — 527,9 тыс. тонн, овощей — 493 тыс. тонн. Сельскохозяйственные предприятия постепенно вытесняются с территории области вследствие урбанизации и субурбанизации. Несмотря на эти трудности, агрокомплексу области удалось сохранить высокую интенсивность производства и лидирующие позиции в Нечерноземной России. Наиболее устойчиво развиваются предприятия, обеспечивающие сырьём пищевую промышленность Москвы и области. В Московской области работают крупные агрохолдинги ОАО «Моссельпром», ЗАО «Элинар-Бройлер», группа компаний «Ассортимент»; зарегистрировано более 6,5 тыс. фермерских хозяйств и свыше 500 тыс. личных подсобных хозяйств

Источник информации:
https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C

пос. Горшково Дмитровского района Московской области

Горшково — посёлок сельского типа (до 1 января 2011 года — деревня) в Дмитровском районе Московской области, в составе городского поселения Дмитров. Население — 2386 чел. (2010). В 1994—2006 годах Горшково входило в состав Настасьинского сельского округа.

Посёлок расположен в центральной части района, примерно в 6 км западнее Дмитрова, на водоразделе, у истоков безымянных ручьёв бассейна Яхромы, высота центра над уровнем моря 187 м. Ближайшие населённые пункты — примыкающие на востоке Савелово и Сысоево, на севере — Матвеево и на западе Подмошье. Через посёлок проходит автодорога А108 (Московское большое кольцо).

В Горшково имеются отделение почтовой связи, дом культуры, амбулатория, отделение Сбербанка, детский сад № 72 Росинка, сельская библиотека-филиал № 52 (Настасьинская Библиотека).

Посёлок городского типа

Горшково

56°22′30″ с. ш. 37°24′55″ в. д. H G Я O

Страна	Россия
Субъект Федерации	Московская область
Муниципальный район	Дмитровский
Городское поселение	Дмитров
Первое упоминание	1766
Высота центра	187 м
Население	↘2386[1] человек (2010)
Часовой пояс	UTC+3
Почтовый индекс	141832
Код ОКАТО	46 208 846 001
Код ОКТМО	46 608 101 176

Показать/скрыть карты

Источник информации:
https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%93%D0%BE%D1%80%D1%88%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D0%BE_(%D0%94%D0%BC%D0%B8%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD)

10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

10.1 Социально-экономическое положение Московской области

	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь-март 2018 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
Индекс промышленного производства			
март 2018 года в % к февралю 2018 года	113,4	x	112,1
январь-март 2018 года в % к январю-марту 2017 года	108,7	x	101,9
Оборот организаций, млн. рублей	2294805,0	109,0	…
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам экономической деятельности, млн. рублей			
добыча полезных ископаемых	1921,6	110,6	…
обрабатывающие производства	467840,3	111,2	…
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	92429,6	111,8	…
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	12266,7	105,6	…

	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь-март 2018 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн			
скот и птица в живой весе	*74,8*	*100,1*	*105,0*
молоко	*159,5*	*101,8*	*102,2*
яйца, млн. штук	*31,7*	*77,1*	*101,5*
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению			
март 2018 года в % к февралю 2018 года	*100,5*	*х*	*100,3*
март 2018 года в % к марту 2017 года	*103,2*	*х*	*102,4*
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в марте 2018 года, рублей	*4072,0*	*102,8*[1]	*101,8*

	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь-март 2018 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец марта 2018 года, человек	*21462*	*97,0*	*98,2*
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец марта 2018 года, в процентах	*0,5*	*x*	*…*
Уровень безработицы (в соответствии с методологией МОТ, в среднем за январь-март 2018 года, в процентах	*2,9*	*x*	*…*
ГРУЗООБОРОТ ГРУЗОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ ОРГАНИЗАЦИЙ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К СУБЪЕКТАМ МАЛОГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА, ВСЕХ ВИДОВ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, МЛН. ТОННО-КИЛОМЕТРОВ	*1686,5*	*96,7*	*103,2*
ПАССАЖИРООБОРОТ, АВТОБУСОВ (МАРШРУТНЫХ ТАКСОМОТОРОВ) ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ, МЛН. ПАССАЖИРО-КИЛОМЕТРОВ	*1651,1*	*99,3*	*…*

	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь-март 2018 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
СРЕДНЕМЕСЯЧНАЯ НАЧИСЛЕННАЯ ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА РАБОТНИКОВ ПО ПОЛНОМУ КРУГУ ОРГАНИЗАЦИЙ ЗА ФЕВРАЛЬ 2018 ГОДА, РУБЛЕЙ	46669,1	110,0	
ФЕВРАЛЬ 2018 ГОДА В % К ЯНВАРЮ 2018 ГОДА	100,6	x	102,0
ЯНВАРЬ-ФЕВРАЛЬ 2018 ГОДА	46536,0	109,3	112,9
СРЕДНЕМЕСЯЧНАЯ НАЧИСЛЕННАЯ ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА РАБОТНИКОВ ОРГАНИЗАЦИЙ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К СУБЪЕКТАМ МАЛОГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА ЗА ФЕВРАЛЬ 2018 ГОДА, РУБЛЕЙ	53106,3	111,7	…
ФЕВРАЛЬ 2018 ГОДА В % К ЯНВАРЮ 2018 ГОДА	101,0	x	…
ЯНВАРЬ-ФЕВРАЛЬ 2018 ГОДА	52851,8	110,9	
ПРОСРОЧЕННАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЕ НА 1 АПРЕЛЯ 2018 ГОДА, ТЫС. РУБЛЕЙ	80692	133,3	102,3

	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь-март 2018 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
Оборот торговли, млн. рублей			
розничной торговли по всем каналам реализации	504859,0	104,8	102,2
оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности	1075161,2	100,3	…
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 апреля 2018 года			
млн. рублей	108604,4	99,1	…
уровень запасов, дней торговли	35	98,6	…
Оборот общественного питания, млн. рублей	24163,3	109,0	…
Объем платных услуг, оказанных населению, млн. рублей	122319,6	100,6	101,4
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	59107,4	117,3	96,0

	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь-март 2018 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	*2429,2*	*в 2,1 р.*	*119,6*
Строительство объектов социально-культурного назначения:			
физкультурно-оздоровительные комплексы, единиц	*2*	*в 2,0 р.*	*…*
плавательные бассейны			*…*
количество	*1*	*100,0*	*…*
кв. м зеркала воды	*620,0*	*в 4,2 р.*	*…*
учреждения культуры клубного типа, мест	*300*	*в 2,1 р.*	*…*
дошкольные образовательные организации, мест	*400*	*97,1*	*…*
амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	*600*	*-*	*…*
спортивные залы, кв. м	*7382,0*	*-*	*…*

	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь-март 2018 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-февраль 2018 года, млн. рублей в фактических ценах	*71457,6*	*108,6*	*…*
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец февраля 2018 года, млн. рублей			
дебиторская	*1886576,2*	*105,4*	*…*
кредиторская	*2686993,0*	*106,4*[1]	*…*
в том числе просроченная	*49435,9*	*103,4*	*107,7*[1]
Из общей суммы кредиторской задолженности – задолженность по платежам в бюджет	*101443,0*	*118,2*	*…*
в том числе просроченная	*711,8*	*94,0*	*…*

Средние цены на товары и услуги на 16 апреля 2018 года

рублей

Наименование товаров, услуг	Единица измерения	Москва	Московская область
Говядина (кроме бескостного мяса)	кг	380,29	365,82
Куры охлажденные и мороженые	кг	139,70	112,08
Колбаса полукопченая и варено-копченая	кг	651,67	512,41
Колбаса вареная	кг	540,89	409,80
Рыба мороженая неразделанная	кг	243,09	184,90
Масло сливочное	кг	768,71	647,69
Масло подсолнечное	кг	117,19	105,78
Маргарин	кг	166,96	122,62
Сметана	кг	250,46	230,77
Творог жирный	кг	383,55	332,60
Сыры сычужные твердые и мягкие	кг	646,53	504,17
Яйца куриные	десяток	69,25	58,87
Сахар-песок	кг	38,88	33,58
Мука пшеничная	кг	39,52	37,01
Хлеб из ржаной муки и из смеси муки ржаной и пшеничной	кг	53,10	38,77
Хлеб и булочные изделия из пшеничной муки 1 и 2 сортов	кг	53,92	49,54
Наименование товаров, услуг	**Единица измерения**	**Москва**	**Московская область**
Рис шлифованный	кг	89,73	64,10
Пшено	кг	45,81	32,07

Вермишель	*кг*	*101,62*	*75,90*
Картофель	*кг*	*34,92*	*30,19*
Капуста свежая белокочанная	*кг*	*28,73*	*27,01*
Лук репчатый	*кг*	*28,18*	*25,31*
Морковь	*кг*	*45,73*	*38,40*
Яблоки	*кг*	*120,13*	*104,39*
Мыло хозяйственное	*200 г*	*31,88*	*28,71*
Порошок стиральный	*кг*	*173,41*	*135,38*
Мыло туалетное	*100 г*	*41,40*	*35,82*
Проезд в городском автобусе	*поездка*	*33,67*	*33,39*
Проезд в троллейбусе	*поездка*	*33,67*	*33,46*
Проезд в метро	*поездка*	*38,40*	*38,40*
Плата за жилье в домах государственного и муниципального жилищных фондов	*кв. м общей площади*	*30,89*	*43,35*
Услуги по снабжению электроэнергией	*100 квт/ч*	*482,88*	*435,91*

Задолженность организаций московской области по видам экономической деятельности на конец февраля 2018 года

миллионов рублей

	Дебиторская		***Кредиторская***	
	всего	***в т.ч. просроченная***	***всего***	***в т.ч. просроченная***
Всего	***1886576,2***	***86954,4***	***2686993,0***	***49435,9***
в том числе по видам экономической деятельности:				

сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	*20856,7*	*727,3*	*19899,5*	*83,4*
добыча полезных ископаемых	*2142,8*	*296,8*	*3050,4*	*-*
обрабатывающие производства	*526554,8*	*14037,1*	*654908,1*	*9465,3*
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	*170450,0*	*40912,5*	*112727,9*	*23024,0*
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	*13597,5*	*2802,8*	*11882,1*	*1393,3*
строительство	*113441,3*	*5172,4*	*167788,7*	*2013,0*
торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	*500582,5*	*10131,5*	*862432,8*	*9617,2*

	Дебиторская		***Кредиторская***	
	всего	***в т.ч. просроченная***	***всего***	***в т.ч. просроченная***
транспортировка и хранение	*53866,6*	*1673,0*	*86726,2*	*62,4*
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	*7752,9*	*51,0*	*14608,0*	*…*
деятельность в области информации и связи	*14528,1*	*130,0*	*6440,0*	*12,7*
деятельность финансовая и страховая	*59775,2*	*2344,6*	*39710,0*	*…*
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	*107249,7*	*4259,8*	*167287,2*	*2049,1*

деятельность профессиональная, научная и техническая	*273142,3*	*3540,5*	*485413,2*	*1661,9*
деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	*18106,9*	*772,4*	*45952,7*	*-*
государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	*...*	*...*	*…*	*…*
образование	*1543,0*	*21,2*	*4015,5*	*10,0*
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	*713,1*	*12,5*	*1201,7*	*-*
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	*1347,4*	*12,1*	*1475,8*	*…*
предоставление прочих видов услуг	*606,3*	*…*	*1095,0*	*…*

Среднесписочная численность работников по «чистым» видам экономической деятельности (по организациям не относящихся к субъектам малого предпринимательства)

человек

	Февраль 2018 года	***В % к январю 2018 года***
ВСЕГО	***1589070***	***100,5***
в том числе:		
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	***22521***	***101,6***
в том числе:		
растениеводство и животноводство, охота и предоставление соответствующих услуг в этих областях	*19834*	*101,9*
лесоводство и лесозаготовки	*2442*	*100,1*
рыболовство и рыбоводство	*245*	*98,4*

добыча полезных ископаемых	***2525***	***100,3***
в том числе:		
добыча сырой нефти и природного газа	*...*	*...*
добыча прочих полезных ископаемых	*2375*	*100,3*
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	*135*	*99,3*
обрабатывающие производства	***314024***	***100,9***
в том числе:		
производство пищевых продуктов	*51033*	*101,9*
производство напитков	*6387*	*102,1*
производство текстильных изделий	*5621*	*100,4*

	Февраль 2018 года	***В % к январю 2018 года***
производство одежды	*5109*	*97,9*
производство кожи и изделий из кожи	*1567*	*99,4*
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	*3181*	*95,1*
производство бумаги и бумажных изделий	*8134*	*100,1*
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	*4150*	*100,9*
производство кокса и нефтепродуктов	*...*	*...*
производство химических веществ и химических продуктов	*14031*	*100,4*
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	*11041*	*99,3*

производство резиновых и пластмассовых изделий	*20644*	*101,6*
производство прочей неметаллической минеральной продукции	*25992*	*100,6*
производство металлургическое	*15918*	*100,7*
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	*30754*	*103,4*
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	*25621*	*103,3*

	Февраль 2018 года	***В % к январю 2018 года***
производство электрического оборудования	*9865*	*100,8*
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	*21509*	*97,2*
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	*4733*	*98,9*
производство прочих транспортных средств и оборудования	*26637*	*100,7*
производство мебели	*9753*	*99,0*
производство прочих готовых изделий	*3739*	*100,5*
ремонт и монтаж машин и оборудования	*7481*	*100,3*
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	***60628***	***100,4***
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	***29071***	***100,8***

строительство	***44958***	***102,3***
торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	***210700***	***99,9***
из нее:		
торговля оптовая, кроме оптовой торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	*66634*	*100,4*
торговля розничная, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	*126165*	*99,8*

	Февраль 2018 года	***В % к январю 2018 года***
транспортировка и хранение	***146461***	***101,4***
в том числе:		
деятельность сухопутного и трубопроводного транспорта	*52228*	*102,5*
деятельность водного транспорта	*652*	*99,8*
деятельность воздушного и космического транспорта	*21801*	*101,8*
складское хозяйство и вспомогательная транспортная деятельность	*61484*	*100,4*
деятельность почтовой связи и курьерская деятельность	*10296*	*100,7*
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	***26877***	***95,8***
деятельность в области информации и связи	***19249***	***99,8***
деятельность финансовая и страховая	***13930***	***102,6***
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	***38646***	***100,2***
деятельность профессиональная, научная и техническая	***114853***	***99,5***
из нее:		
научные исследования и разработки	*91319*	*99,0*

деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	***23286***	***101,7***
государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	***125613***	***101,3***
образование	***194993***	***100,1***
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	***158468***	***100,02***
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	***37871***	***101,3***
предоставление прочих видов услуг	***4396***	***101,7***

Среднемесячная начисленная заработная плата работников по «чистым» видам экономической деятельности (по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства)

рублей

	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ				
	Февраль[1] 2018 года	***Февраль 2018 года в % к январю 2018 года***	***Январь-февраль 2018 года***	***Январь-февраль 2018 года в % к январю-февралю 2017 года***	***В % к областному уровню средне-месячной заработной платы в январе-феврале 2018 года***
ВСЕГО	***53106,3***	***101,0***	***52851,8***	***110,9***	***100,0***
в том числе:					
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	***37160,5***	***96,7***	***37789,7***	***107,1***	***71,5***
в том числе:					
растениеводство и животноводство, охота и	*36775,3*	*95,5*	*37641,9*	*106,2*	*71,2*

[1] *оперативные данные*

предоставление соответствующих услуг в этих областях					
лесоводство и лесозаготовки	*41001,7*	*106,1*	*39831,4*	*115,9*	*75,4*
рыболовство и рыбоводство	*29890,2*	*102,5*	*29522,3*	*98,6*	*55,9*

	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ				
	Февраль 2018 года	***Февраль 2018 года в % к январю 2018 года***	***Январь-февраль 2018 года***	***Январь-февраль 2018 года в % к январю-февралю 2017 года***	***В % к областному уровню средне-месячной заработной платы в январе-феврале 2018 года***
добыча полезных ископаемых	***52586,6***	***109,2***	***50362,8***	***121,9***	***95,3***
в том числе:					
добыча сырой нефти и природного газа	*…*	*…*	*…*	*…*	*…*
добыча прочих полезных ископаемых	*48643,9*	*107,6*	*46921,1*	*124,8*	*88,8*
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	*95442,2*	*131,1*	*84402,6*	*86,9*	*159,7*
обрабатывающие производства	***53766,5***	***103,2***	***52931,9***	***107,8***	***100,2***
в том числе:					
производство пищевых	*51674,3*	*98,7*	*52018,5*	*110,6*	*98,4*

продуктов					
производство напитков	*65734,5*	*106,2*	*63825,4*	*108,4*	*120,8*
производство текстильных изделий	*39191,5*	*112,5*	*37023,1*	*114,4*	*70,1*
производство одежды	*28940,1*	*90,0*	*30558,5*	*124,7*	*57,8*

	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ				
	Февраль 2018 года	***Февраль 2018 года в % к январю 2018 года***	***Январь-февраль 2018 года***	***Январь-февраль 2018 года в % к январю-февралю 2017 года***	***В % к областному уровню средне-месячной заработной платы в январе-феврале 2018 года***
производство кожи и изделий из кожи	*29318,6*	*132,9*	*25668,7*	*107,5*	*48,6*
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	*39676,0*	*106,6*	*38417,5*	*91,7*	*72,7*
производство бумаги и бумажных изделий	*53920,4*	*99,9*	*53957,1*	*101,2*	*102,1*
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	*52394,0*	*86,2*	*56552,0*	*112,4*	*107,0*
производство кокса и нефтепродук	*…*	*…*	*…*	*…*	*…*

тов					
производство химических веществ и химических продуктов	*52351,5*	*99,2*	*52557,0*	*109,9*	*99,4*

	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ				
	Февраль 2018 года	***Февраль 2018 года в % к январю 2018 года***	***Январь-февраль 2018 года***	***Январь-февраль 2018 года в % к январю-февралю 2017 года***	***В % к областному уровню средне-месячной заработной платы в январе-феврале 2018 года***
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	*76394,8*	*105,0*	*74558,6*	*78,0*	*141,1*
производство резиновых и пластмассовых изделий	*43225,8*	*94,4*	*44498,4*	*110,3*	*84,2*
производство прочей неметаллической минеральной продукции	*52659,5*	*99,9*	*52690,0*	*109,9*	*99,7*
производство металлургическое	*64143,1*	*119,9*	*58843,0*	*105,2*	*111,3*
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	*60091,9*	*107,8*	*57959,2*	*115,4*	*109,7*
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	*51914,2*	*102,2*	*51364,5*	*104,8*	*97,2*
производство электрическо	*56994,5*	*105,5*	*55518,5*	*102,3*	*105,0*

го оборудования					
	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ				
	Февраль 2018 года	**Февраль 2018 года в % к январю 2018 года**	**Январь-февраль 2018 года**	**Январь-февраль 2018 года в % к январю-февралю 2017 года**	**В % к областному уровню средне-месячной заработной платы в январе-феврале 2018 года**
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	51287,4	102,5	50658,9	108,7	95,9
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	74585,1	132,4	65395,8	99,9	123,7
производство прочих транспортных средств и оборудования	59307,9	105,4	57805,7	118,3	109,4
производство мебели	37187,4	100,6	37083,3	114,9	70,2
производство прочих готовых изделий	48873,1	109,6	46735,2	107,2	88,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	51867,3	97,2	52617,1	104,0	99,6
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	**47995,9**	**90,9**	**50383,6**	**108,0**	**95,3**
	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ				

	Февраль 2018 года	Февраль 2018 года в % к январю 2018 года	Январь-февраль 2018 года	Январь-февраль 2018 года в % к январю-февралю 2017 года	В % к областному уровню средне-месячной заработной платы в январе-феврале 2018 года
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	***32145,0***	***96,4***	***32750,2***	***103,3***	***62,0***
строительство	***50375,3***	***104,2***	***49372,6***	***112,2***	***93,4***
торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	***54822,0***	***92,1***	***57174,6***	***108,7***	***108,2***
из нее:					
торговля оптовая, кроме оптовой торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	*71619,0*	*92,0*	*74730,8*	*106,1*	*141,4*
торговля розничная, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	*44483,7*	*91,6*	*46531,0*	*112,5*	*88,0*

	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ				
	Февраль 2018 года	Февраль 2018 года в % к январю 2018 года	Январь-февраль 2018 года	Январь-февраль 2018 года в % к январю-февралю 2017 года	В % к областному уровню средне-месячной заработной платы в январе-феврале 2018 года
транспортировка и хранение	**62928,8**	**97,1**	**63853,2**	**109,9**	**120,8**
в том числе:					
деятельность сухопутного и трубопроводного транспорта	*51414,8*	*104,4*	*50349,4*	*114,0*	*95,3*
деятельность водного транспорта	*22102,8*	*170,2*	*17539,4*	*98,7*	*33,2*
деятельность воздушного и космического транспорта	*132608,6*	*92,9*	*137643,8*	*109,9*	*в 2,6 р.*
складское хозяйство и вспомогательная транспортная деятельность	*54262,5*	*95,9*	*55424,3*	*106,5*	*104,9*
деятельность почтовой связи и курьерская деятельность	*28131,2*	*89,9*	*29697,3*	*101,7*	*56,2*
	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ				

	Февраль 2018 года	Февраль 2018 года в % к январю 2018 года	Январь-февраль 2018 года	Январь-февраль 2018 года в % к январю-февралю 2017 года	В % к областному уровню средне-месячной заработной платы в январе-феврале 2018 года
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	**43123,4**	**89,9**	**45611,2**	**111,4**	**86,3**
деятельность в области информации и связи	**64080,8**	**103,2**	**63089,3**	**115,3**	**119,4**
деятельность финансовая и страховая	**77055,9**	**120,5**	**70584,9**	**103,1**	**133,6**
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	**44820,0**	**105,2**	**43711,1**	**103,8**	**82,7**
деятельность профессиональная, научная и техническая	**69670,5**	**104,8**	**68078,9**	**111,7**	**128,8**
из нее:					
научные исследования и разработки	*67331,5*	*103,9*	*66055,2*	*114,1*	*125,0*

	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ				
	Февраль 2018 года	Февраль 2018 года в % к январю 2018 года	Январь-февраль 2018 года	Январь-февраль 2018 года в % к январю-февралю	В % к областному уровню средне-месячной заработной

				2017 года	платы в январе-феврале 2018 года
деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	37596,6	97,1	38153,6	94,4	72,2
государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	44106,3	104,9	43076,4	109,1	81,5
образование	45845,6	107,6	44221,8	111,4	83,7
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	52194,4	104,3	51108,3	126,4	96,7
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	45858,9	103,2	45161,0	114,7	85,4
предоставление прочих видов услуг	63763,4	87,6	68255,8	111,7	129,1

Среднемесячная начисленная заработная плата работников по «чистым» видам экономической деятельности(по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства)

рублей

	ГОРОД МОСКВА				
	Февраль 2018 года	Февраль 2018 года в % к январю 2018 года	Январь-февраль 2018 года	Январь-февраль 2018 года в % к январю-февралю 2017 года	В % к уровню средне-месячной заработной платы по г. Москва в январе-феврале 2018 года
ВСЕГО	**98378,0**	**108,7**	**94449,1**	**113,6**	**100,0**
из нее:					
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	**53555,9**	**116,0**	**49887,6**	**87,0**	**52,8**
в том числе:					
растениеводство и животноводство, охота и предоставление соответствующих услуг в этих областях	*44244,9*	*101,8*	*43858,2*	*80,5*	*46,4*
лесоводство и лесозаготовки	*91719,3*	*168,6*	*73137,7*	*104,0*	*77,4*
рыболовство и рыбоводство	*54979,9*	*93,6*	*56657,5*	*116,7*	*60,0*
	ГОРОД МОСКВА				
	Февраль 2018 года	Февраль 2018 года в % к январю 2018 года	Январь-февраль 2018 года	Январь-февраль 2018 года в % к январю-февралю 2017 года	В % к уровню средне-месячной заработной платы по г. Москва в январе-февраль 2018 года

добыча полезных ископаемых	***239913,7***	***115,8***	***223546,5***	***64,3***	***в 2,4 р.***
из них:					
добыча сырой нефти и природного газа	*297511,0*	*117,9*	*275037,3*	*57,4*	*в 2,9 р.*
добыча прочих полезных ископаемых	*143302,2*	*90,2*	*151258,5*	*110,0*	*160,1*
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	*162411,1*	*109,7*	*155199,6*	*120,5*	*164,3*
обрабатывающие производства	***76897,6***	***101,4***	***76355,0***	***110,6***	***80,8***
из них:					
производство пищевых продуктов	*69651,7*	*113,0*	*65688,9*	*112,7*	*69,5*
производство напитков	*111552,3*	*104,6*	*109126,9*	*113,1*	*115,5*
производство текстильных изделий	*53880,4*	*100,4*	*53776,5*	*95,2*	*56,9*
производство одежды	*54516,4*	*86,7*	*58659,2*	*119,3*	*62,1*

	ГОРОД МОСКВА				
	Февраль 2018 года	***Февраль 2018 года в % к январю 2018 года***	***Январь-февраль 2018 года***	***Январь-февраль 2018 года в % к январю-февралю 2017 года***	***В % к уровню средне-месячной заработной платы по г. Москва в январе-февраль 2018 года***
производство кожи и изделий из	*47751,2*	*123,2*	*43172,2*	*112,5*	*45,7*

кожи					
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	*45398,5*	*70,1*	*52658,1*	*120,7*	*55,8*
производство бумаги и бумажных изделий	*105816,7*	*153,9*	*87058,1*	*99,1*	*92,2*
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	*93712,4*	*148,9*	*78363,7*	*107,1*	*83,0*
производство кокса и нефтепродуктов	*126636,3*	*98,1*	*127886,0*	*106,1*	*135,4*
производство химических веществ и химических продуктов	*104052,8*	*59,2*	*139790,2*	*139,3*	*148,0*

	ГОРОД МОСКВА				
	Февраль 2018 года	***Февраль 2018 года в % к январю 2018 года***	***Январь-февраль 2018 года***	***Январь-февраль 2018 года в % к январю-февралю 2017 года***	***В % к уровню средне-месячной заработной платы по г. Москва в январе-февраль 2018 года***
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских	*114867,2*	*98,9*	*115525,2*	*104,6*	*122,3*

целях					
производство резиновых и пластмассовых изделий	*76380,0*	*118,7*	*70342,7*	*95,5*	*74,5*
производство прочей неметаллической минеральной продукции	*58503,7*	*106,3*	*56776,8*	*124,8*	*60,1*
производство металлургическое	*195080,3*	*82,2*	*213875,2*	*147,2*	*в 2,3 р.*
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	*72229,2*	*91,4*	*75620,2*	*103,9*	*80,1*
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	*80276,5*	*104,7*	*78490,9*	*107,9*	*83,1*
производство электрического оборудования	*58251,0*	*97,6*	*58961,7*	*105,5*	*62,4*

	ГОРОД МОСКВА				
	Февраль 2018 года	***Февраль 2018 года в % к январю 2018 года***	***Январь-февраль 2018 года***	***Январь-февраль 2018 года в % к январю-февралю 2017 года***	***В % к уровню средне-месячной заработной платы по г. Москва в январе-февраль 2018 года***
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	*74918,9*	*94,3*	*77172,5*	*116,0*	*81,7*
производство автотранспортных средств,	*78119,0*	*90,9*	*81920,8*	*116,8*	*86,7*

прицепов и полуприцепов					
производство прочих транспортных средств и оборудования	*62123,8*	*100,6*	*61949,8*	*108,7*	*65,6*
производство мебели	*38791,3*	*99,2*	*38944,0*	*96,2*	*41,2*
производство прочих готовых изделий	*90511,4*	*142,9*	*75546,7*	*98,7*	*80,0*
ремонт и монтаж машин и оборудования	*85907,0*	*102,3*	*84921,4*	*110,5*	*89,9*
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	***107886,0***	***119,1***	***99260,1***	***109,6***	***105,1***

	ГОРОД МОСКВА				
	Февраль 2018 года	***Февраль 2018 года в % к январю 2018 года***	***Январь-февраль 2018 года***	***Январь-февраль 2018 года в % к январю-февралю 2017 года***	***В % к уровню средне-месячной заработной платы по г. Москва в январе-февраль 2018 года***
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	***76431,9***	***103,5***	***75142,2***	***107,5***	***79,6***
строительство	***72441,0***	***81,1***	***80834,9***	***123,0***	***85,6***
торговля	***86246,4***	***105,1***	***84161,6***	***100,6***	***89,1***

оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов					
из нее:					
торговля оптовая, кроме оптовой торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	*142965,7*	*111,2*	*135855,6*	*109,2*	*143,8*
торговля розничная, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	*51538,5*	*95,8*	*52662,4*	*102,2*	*55,8*

	ГОРОД МОСКВА				
	Февраль 2018 года	***Февраль 2018 года в % к январю 2018 года***	***Январь-февраль 2018 года***	***Январь-февраль 2018 года в % к январю-февралю 2017 года***	***В % к уровню средне-месячной заработной платы по г. Москва в январе-февраль 2018 года***
транспортировка и хранение	***76882,6***	***102,0***	***76137,4***	***107,7***	***80,6***
в том числе:					
деятельность сухопутного и трубопроводного транспорта	*77074,5*	*105,5*	*75012,5*	*105,8*	*79,4*

деятельность водного транспорта	*73021,0*	*97,3*	*74048,2*	*91,9*	*78,4*
деятельность воздушного и космического транспорта	*138196,1*	*96,8*	*140460,9*	*110,5*	*148,7*
складское хозяйство и вспомогательная транспортная деятельность	*77826,9*	*98,3*	*78492,4*	*110,0*	*83,1*
деятельность почтовой связи и курьерская деятельность	*45261,0*	*95,3*	*46365,0*	*98,5*	*49,1*

	ГОРОД МОСКВА				
	Февраль 2018 года	***Февраль 2018 года в % к январю 2018 года***	***Январь-февраль 2018 года***	***Январь-февраль 2018 года в % к январю-февралю 2017 года***	***В % к уровню средне-месячной заработной платы по г. Москва в январе-февраль 2018 года***
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	***52705,1***	***105,5***	***51308,4***	***109,3***	***54,3***
деятельность в области информации и связи	***141417,8***	***103,6***	***138945,6***	***115,5***	***147,1***
деятельность финансовая	***194357,9***	***133,2***	***170143,3***	***106,1***	***180,1***

и страховая					
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	***56418,7***	***104,3***	***55274,7***	***103,5***	***58,5***
деятельность профессиональная, научная и техническая	***121670,2***	***108,0***	***117185,4***	***118,1***	***124,1***
из нее:					
научные исследования и разработки	*91650,9*	*110,3*	*87397,1*	*130,9*	*92,5*

	ГОРОД МОСКВА				
	Февраль 2018 года	***Февраль 2018 года в % к январю 2018 года***	***Январь-февраль 2018 года***	***Январь-февраль 2018 года в % к январю-февралю 2017 года***	***В % к уровню средне-месячной заработной платы по г. Москва в январе-февраль 2018 года***
деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	***59644,7***	***100,9***	***59381,7***	***110,7***	***62,9***
государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	***65785,2***	***102,8***	***64889,0***	***112,2***	***68,7***
образование	***84468,2***	***112,7***	***79724,1***	***127,4***	***84,4***

деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	***85482,7***	***105,6***	***83230,9***	***133,7***	***88,1***
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	***85735,9***	***99,2***	***86100,6***	***118,8***	***91,2***
предоставление прочих видов услуг	***78463,4***	***100,3***	***78347,4***	***105,6***	***83,0***

Покупательная способность среднедушевых денежных доходов населения московской области в феврале 2018 года

Наименование товаров, услуг	***Покупательная способность***	***В % к предыдущему месяцу***
ПРОДОВОЛЬСТВЕННЫЕ ТОВАРЫ, КГ		
Говядина (кроме бескостного мяса)	*105,5*	*117,9*
Куры охлажденные и мороженные	*339,4*	*120,0*
Рыба замороженная (кроме лососевых пород и филе рыбного)	*184,1*	*117,3*
Масло сливочное	*60,3*	*116,9*
Масло подсолнечное	*358,1*	*118,0*
Молоко питьевое, литров	*581,6*	*117,9*
Сыры сычужные твердые и мягкие	*77,5*	*118,1*
Яйцо куриное, штук	*7003,4*	*120,2*
Сахар-песок	*1221,6*	*124,2*
Мука пшеничная	*1047,0*	*119,2*
Хлеб и булочные изделия из пшеничной муки	*689,6*	*117,4*
Рис шлифованный	*599,2*	*117,5*
Крупа	*1902,7*	*в 2,1 р.*
Макаронные изделия из пшеничной муки высшего сорта	*439,7*	*118,8*

Картофель	*1635,7*	*107,1*
Капуста белокочанная свежая	*2301,6*	*111,5*
Яблоки	*413,7*	*115,4*

Наименование товаров, услуг	***Покупательная способность***	***В % к предыдущему месяцу***
НЕПРОДОВОЛЬСТВЕННЫЕ ТОВАРЫ, ШТУК		
Костюм-двойка мужской из шерстяных, полушерстяных или смесовых тканей	*5*	*116,7*
Сорочка мужская верхняя из хлопчатобумажных или смесовых тканей	*33*	*117,3*
Джемпер для взрослых	*21*	*116,9*
Комплект постельного белья 1,5 спального из хлопчатобумажных тканей	*26*	*117,2*
Жидкие чистящие и моющие средства, литров	*246*	*117,9*
Подгузники детские бумажные (памперсы)	*2202*	*117,4*
Бензин автомобильный, литров	*928*	*117,4*
ПЛАТНЫЕ УСЛУГИ		
Постановка набоек, пара	*120*	*117,5*
Проезд в городском автобусе, поездка	*1165*	*117,6*
Абонентская плата за неограниченный объем местных телефонных соединений, платежей	*86*	*117,6*
Плата за жилье в домах государственного и муниципального жилищного фонда, кв. м общей площади	*896*	*117,6*
Плата за электричество, кВт/час	*9222*	*117,6*
Водоснабжение холодное и водоотведение с использованием счетчиков платежей, куб, м	*780*	*117,6*
Водоснабжение горячее с	*256*	*117,6*

использованием счетчиков платежей, куб, м		
Плата за газ сетевой, платежей	*634*	*117,6*
Отопление за площадь в пределах нормы, Гкал	*19,5*	*117,5*

Состояние преступности в Московской области (по данным ГУ МВД России по Московской области)

	Январь-март 2018 года	
	всего	***темпы прироста (+), снижения (-) к январю-марту 2017 года, в %***
Всего преступлений	***19335***	***-7,3***
из них по отдельным составам преступлений:		
Умышленные убийства	*101*	*-2,9*
Разбои	*100*	*-33,3*
Грабежи	*618*	*-13,6*
Мошенничество	*1467*	*7,2*
Кражи	*6732*	*-12,6*
Хулиганство	*32*	*-11,1*
Совершены с применением огнестрельного и газового оружия, боеприпасов	*26*	*-21,2*
Совершены с применением взрывчатых веществ	*1*	*-50,0*
Угроза убийством или причинение тяжкого вреда здоровью	*1237*	*10,9*
Умышленное причинение тяжкого вреда здоровью	*280*	*-1,8*

http://www.msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/publications/official_publications/electronic_versions/

10.2 Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области на конец первого полугодия 2017 года

Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области говорит о том, что в области отсутствует профицит предложений коммерческих объектов: на рынке представлен не весь спектр объектов коммерческой недвижимости различных классов и назначения. На конец первого полугодия 2017 года в Московской области предлагается к продаже и аренде более 7000 объектов офисной, торговой и производственно-складской недвижимости. Больше всего на рынке представлено предложений по аренде коммерческой недвижимости.

Рис.10.2.1 Распределение заявленных предложений к продаже и аренде объектов коммерческой недвижимости Московской области на конец 1 полугодия 2017 года

Распределение заявленных предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости Московской области по типу недвижимости, на конец первого полугодия 2017 года, выглядит следующим образом:

Рис.10.2.2 Распределение заявленных предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости Московской области по типу недвижимости

Доля торговой недвижимости из общего числа заявленных предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости Московской области составляет 40%, доля производственно-складской недвижимости составляет 36%, наименьшую долю рынка занимает офисная недвижимость, которая составляет 24 %.

Распределение заявленных предложений по аренде объектов коммерческой недвижимости Московской области по типу недвижимости, на конец первого полугодия 2017 года, выглядит следующим образом:

Рис.10.2.3 Распределение заявленных предложений по аренде объектов коммерческой недвижимости Московской области по типу недвижимости

Доля торговой недвижимости из общего числа заявленных предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости Московской области составляет 25%, доля производственно-складской недвижимости составляет 55%, наименьшую долю рынка занимает офисная недвижимость, которая составляет 20%.

Для повышения качества аналитической базы и качества проводимого анализа рынка коммерческой недвижимости, Московская область была разделена

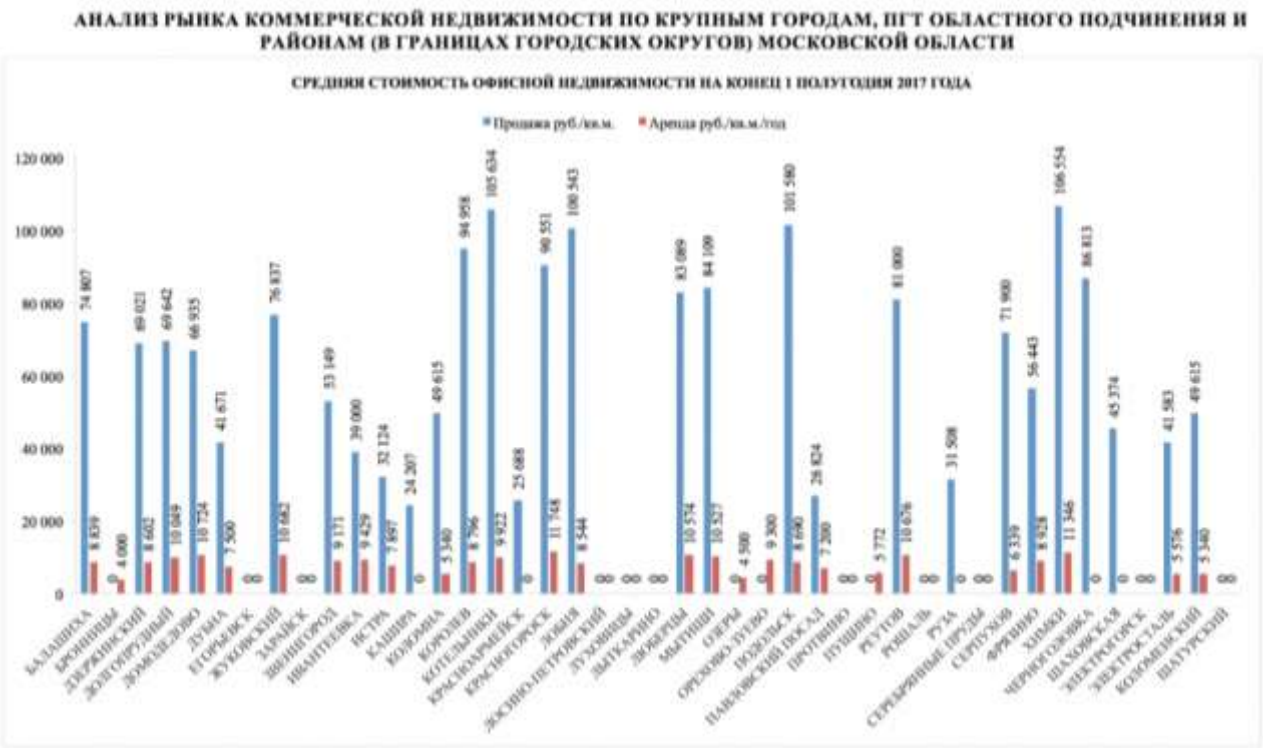
- по городам и ПГТ областного подчинения (в границах городских округов) и районы (в границах городских округов)
- по районам (в границах муниципальных районов)
- по направлениям Московской области.

В основу аналитической базы по городам и ПГТ областного подчинения легли такие населенные пункты как: Балашиха, Бронницы, Дзержинский, Долгопрудный, Домодедово, Дубна, Егорьевск, Жуковский, Зарайск, Звенигород, Ивантеевка, Истра, Кашира, Коломна, Королев, Котельники, Красноармейск, Красногорск, Лобня, Лосино-Петровский, Луховицы, Лыткарино, Люберцы, Мытищи, Озеры, Орехово-Зуево, Подольск, Павловский Посад, Протвино, Пущино, Реутов, Рошаль, Руза, Серебряные Пруды, Серпухов, Фрязино, Химки, Черноголовка, Шаховское, Электрогорск, Электросталь; и по районам (в границах городских округов) взяты: Коломенский, Шатурский.

В основу аналитической базы по районам (в границах муниципальных районов) легли: Волоколамский, Воскресенский, Дмитровский, Клинский, Ленинский, Лотошинский, Можайский, Наро-Фоминский, Ногинский, Одинцовский, Орехово-Зуевский, Пушкинский, Раменский, Сергиево-Посадский, Серпуховский, Солнечногорский, Ступинский, Талдомский, Чеховский, Щелковский.

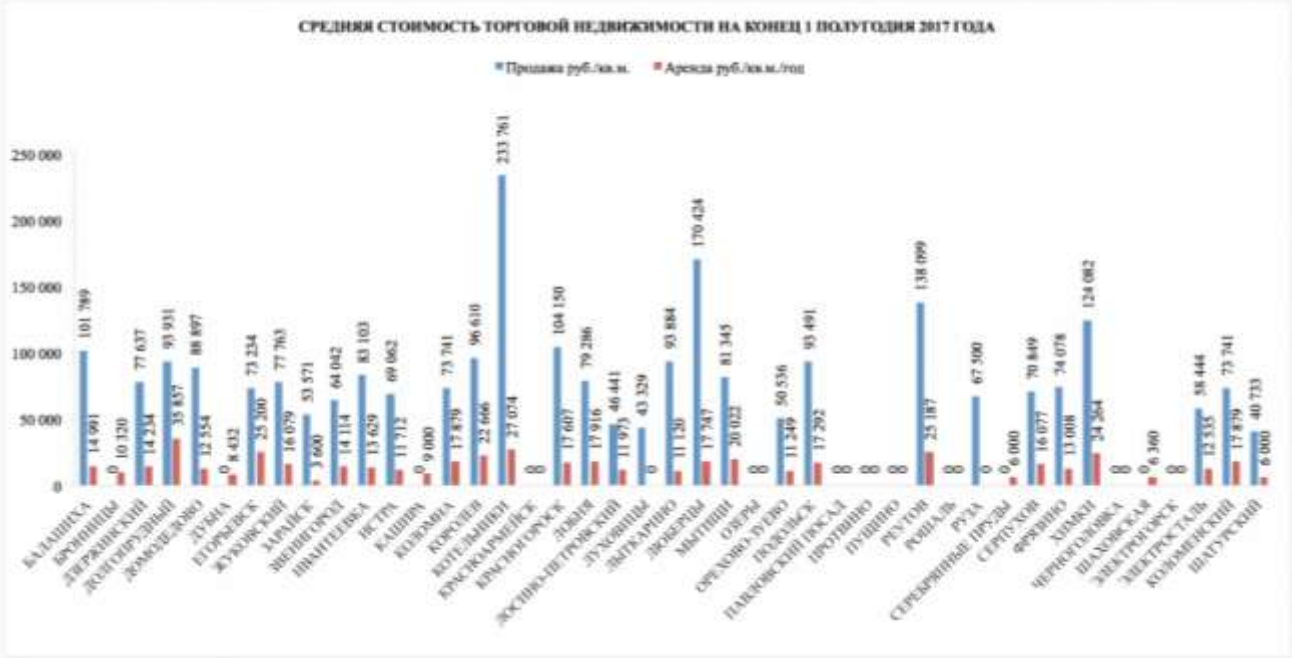
В основу аналитической базы по направлениям Московской области легли такие трассы, как: Горьковское шоссе, Дмитровское шоссе, Егорьевское шоссе, Каширское шоссе, Киевское шоссе, Ленинградское шоссе, Минское шоссе, Новорижское шоссе, Новорязанское шоссе, Носовихинское шоссе, Симферопольское шоссе, Щелковское шоссе, Ярославское шоссе.

Рис.10.2.4 Карта Московской области

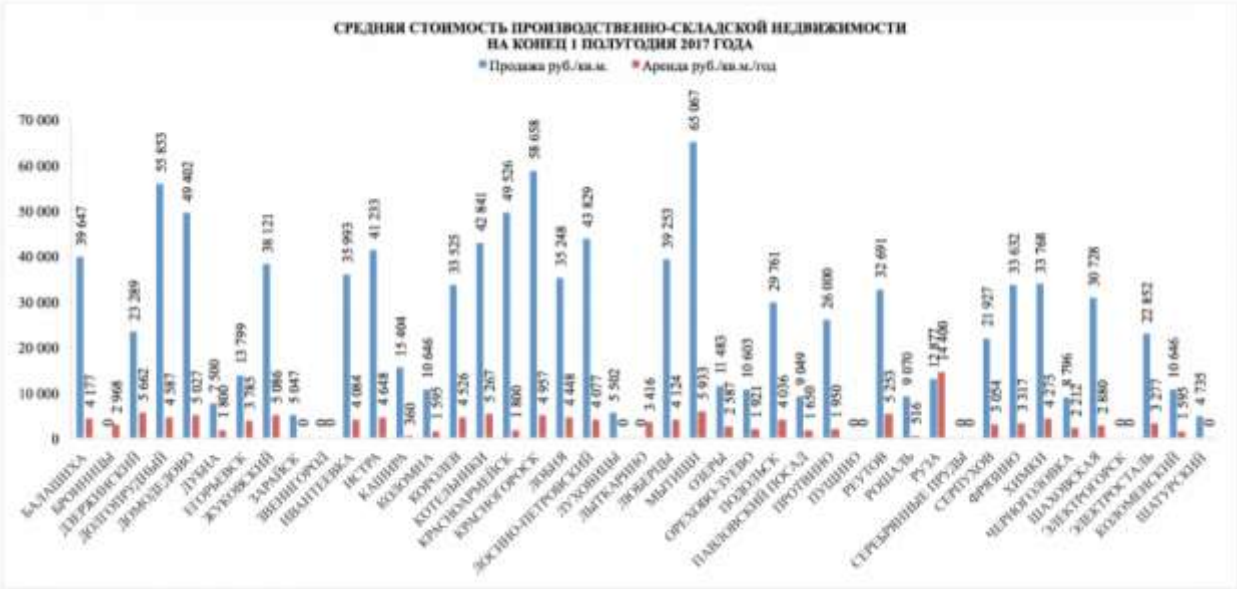


Наибольшая средняя стоимость 1 м2 продажи офисной недвижимости в Московской области была зафиксирована в Химках, которая составляет 106554 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована в Красноармейске - 25688 рублей. Отсутствие предложений к продаже выявлено в Бронницах, Егорьевске, Зарайске, Лосино-Петровске, Луховцах, Лыткарино, Озеры, Орехово-Зуево, Протвино, Пущино, Рошале, Серебряных Прудах, Электрогорск и в Шатурском районе. Наибольшая средняя ставка за 1 м2 офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Красногорске и составила 11748 рублей в год, наименьшая в Бронницах 4000 рублей в год. Отсутствие предложений к аренде выявлено в Егорьевске, Зарайске,

Кашире, Красноармейске, Лосино-Петровске, Луховцах, Лыткарино, Протвино, Рошале, Рузе, Серебряных Прудах, Черноголовке, Шаховском, Электрогорске и в Шатурском районе.



Наибольшая средняя стоимость 1 м2 продажи торговой недвижимости в Московской области была зафиксирована в Котельниках, которая составляет 233761 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована в Шатурском районе - 40733 рублей. Отсутствие предложений к продаже выявлено в Бронницах, Дубне, Кашире, Луховцах, Лыткарино, Озеры, Павловском Посаде, Протвино, Пущино, Рошале, Серебряных Прудах, Черноголовке, Шаховском, Электрогорске. Наибольшая средняя ставка за 1 м2 торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Долгопрудном и составила 35857 рублей в год, наименьшая в Зарайске - 3600 рублей в год. Отсутствие предложений к аренде выявлено в Красноармейске, Луховцах, Озерах, Павловском Посаде, Протвине, Пущине, Рошале, Черноголовке, Электрогорске.



Наибольшая средняя стоимость 1 м2 продажи производственно-складской недвижимости в Московской области была зафиксирована в Мытищах, которая составляет 65067 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована в Шатурском районе - 4735 рублей. Отсутствие предложение к продаже выявлено в Бронницах, Звенигороде, Лыткарино, Озеры,

Пущино, Рошале, Серебряных Прудах, Электрогорске. Наибольшая средняя ставка за 1 м2 производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Серпухове и составила 16077 рублей в год, наименьшая в Кашире - 360 рублей в год. Отсутствие предложение к аренде выявлено в Зарайске, Звенигороде, Луховицах и Шатурском районе

Средняя стоимость 1 м2 коммерческой недвижимости по крупным городам, ПГТ областного подчинения и районам (в границах городских округов) Московской области, на конец первого полугодия 2017 года, представлены в таблице ниже:

Населенный пункт	Офисные		Торговые		Производственно-складские	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
	руб./кв.м.	руб./кв.м./год	руб./кв.м.	руб./кв.м./год	руб./кв.м.	руб./кв.м./год
Города и ПГТ областного подчинения (в границах городских округов)						
Балашиха	74 807	8 839	101 789	14 991	39 647	4 177
Бронницы	-	4 000	-	10 320	-	2 968
Дзержинский	69 021	8 602	77 637	14 234	23 289	5 662
Долгопрудный	69 642	10 049	93 931	35 857	55 853	4 587
Домодедово	66 935	10 724	88 897	12 554	49 402	5 027
Дубна	41 671	7 500	-	8 432	7 500	1 800
Егорьевск	-	-	73 234	25 200	13 799	3 785
Жуковский	76 837	10 682	77 763	16 079	38 121	5 086
Зарайск	-	-	53 571	3 600	5 047	-
Звенигород	53 149	9 171	64 042	14 114	-	-
Ивантеевка	39 000	9 429	83 103	13 629	35 993	4 084
Истра	32 124	7 897	69 062	11 712	41 233	4 648
Кашира	24 207	-	-	9 000	15 404	360
Коломна	49 615	5 340	73 741	17 879	10 646	1 595
Королев	94 958	8 796	96 610	22 666	33 525	4 526
Котельники	105 634	9 922	233 761	27 074	42 841	5 267
Красноармейск	25 688	-	-	-	49 526	1 800
Красногорск	90 551	11 748	104 150	17 607	58 658	4 957
Лобня	100 543	8 544	79 286	17 916	35 248	4 448
Лосино-Петровский	-	-	46 441	11 973	43 829	4 077
Луховицы	-	-	43 329	-	5 502	-
Лыткарино	-	-	93 884	11 120	-	3 416

Населенный пункт	Офисные		Торговые		Производственно-складские	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
	руб./кв.м.	руб./кв.м./год	руб./кв.м.	руб./кв.м./год	руб./кв.м.	руб./кв.м./год
Люберцы	83 089	10 574	170 424	17 747	39 253	4 124
Мытищи	84 109	10 527	81 345	20 022	65 067	5 933
Озеры	-	4 500	-	-	11 483	2 587
Орехово-Зуево	-	9 300	50 536	11 249	10 603	1 921
Подольск	101 580	8 690	93 491	17 292	29 761	4 036
Павловский Посад	26 824	7 200	-	-	9 049	1 650
Протвино	-	-	-	-	26 000	1 950
Пущино	-	5 772	-	-	-	-
Реутов	81 000	10 676	138 099	25 187	32 691	5 253
Рошаль	-	-	-	-	9 070	516
Руза	31 508	-	67 500	-	12 877	14 400
Серебряные Пруды	-	-	-	6 000	-	-
Серпухов	71 900	6 339	70 849	16 077	21 927	3 054
Фрязино	56 443	8 928	74 078	13 008	33 632	3 317
Химки	106 554	11 346	124 082	24 264	33 768	4 275
Черноголовка	86 813	-	-	-	8 796	2 212
Шаховская	45 374	-	-	6 360	30 728	2 880
Электрогорск	-	-	-	-	-	-
Электросталь	41 583	5 576	58 444	12 535	22 852	3 277
Районы (в границах городских округов)						
Коломенский	49 615	5 340	73 741	17 879	10 646	1 595
Шатурский	-	-	40 733	6 000	4 735	27 000

Минимальные (min) и максимальные (max) стоимости 1 м2 коммерческой недвижимости по крупным городам, ПГТ областного подчинения и районам (в границах городских округов) Московской области, на конец первого полугодия 2017 года, представлены в таблице ниже:

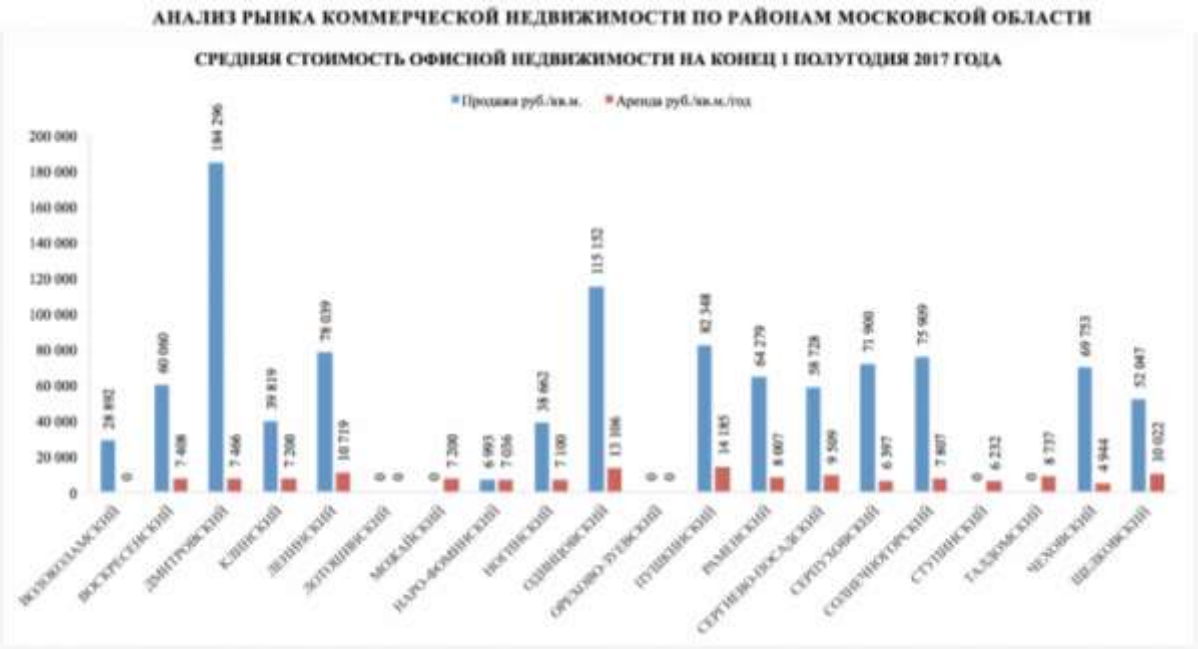
Населенный пункт	Офисные				Торговые				Производственно-складские			
	Продажа (руб./кв.м.)		Аренда (руб./кв.м./год)		Продажа (руб./кв.м.)		Аренда (руб./кв.м./год)		Продажа (руб./кв.м.)		Аренда (руб./кв.м./год)	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Города и ПГТ областного подчинения (в границах городских округов)												
Балашиха	19 798	95 113	4 800	17 900	30 665	265 556	246	43 632	7 634	72 000	852	12 000
Бронницы	-	-	-	-	-	-	5 000	15 600	-	-	2 400	3 500
Дзержинский	51 887	90 000	6 000	12 000	43 605	97 087	8 400	30 864	4 588	32 727	2 388	9 600
Долгопрудный	69 000	72 212	5 856	16 320	68 675	125 962	10 920	107 352	50 000	67 476	960	9 700
Домодедово	20 000	169 935	5 000	17 604	55 556	118 750	6 000	24 000	22 075	92 593	2 330	14 160
Дубна	36 667	46 674	-	-	-	-	4 800	12 000	-	-	-	-
Егорьевск	-	-	-	-	34 459	144 444	18 000	32 400	1 478	22 189	701	12 000
Жуковский	45 797	106 443	7 200	15 000	59 459	93 000	7 800	27 600	16 461	50 000	3 000	10 909
Зарайск	-	-	-	-	-	-	-	-	3 183	6 910	-	-
Звенигород	35 000	95 455	6 000	13 200	36 923	85 000	2 400	60 000	-	-	-	-
Ивантеевка	-	-	4 200	14 400	80 000	86 207	6 000	25 333	31 646	43 000	280	9 000
Истра	-	-	3 600	12 000	52 246	82 032	10 200	12 600	12 857	100 000	1 464	10 826
Кашира	22 799	24 991	-	-	-	-	7 200	10 800	588	50 526	-	-
Коломна	30 000	69 231	4 620	6 000	58 772	88 710	7 200	35 000	1 554	30 769	360	3 000
Королев	51 190	137 500	5 173	12 000	48 986	225 806	5 400	96 000	26 436	39 342	610	9 600
Котельники	-	-	5 000	12 820	142 450	280 374	9 600	47 957	41 237	44 444	2 650	7 380
Красноармейск	-	-	-	-	-	-	-	-	15 125	98 453	1 800	1 800
Красногорск	63 750	138 231	5 160	30 000	62 857	181 364	6 000	75 000	14 167	138 889	2 208	7 800
Лобня	85 000	123 882	6 132	12 000	72 414	85 016	8 400	32 400	7 528	100 223	840	8 030
Лосино-Петровский	-	-	-	-	45 000	47 881	-	-	37 037	51 867	2 823	4 918
Луховицы	-	-	-	-	19 143	67 516	-	-	1 920	13 000	-	-

Населенный пункт	Офисные				Торговые				Производственно-складские			
	Продажа (руб./кв.м.)		Аренда (руб./кв.м./год)		Продажа (руб./кв.м.)		Аренда (руб./кв.м./год)		Продажа (руб./кв.м.)		Аренда (руб./кв.м./год)	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Лыткарино	-	-	-	-	34 072	205 357	700	20 400	-	-	2 400	4 950
Люберцы	27 785	111 321	4 800	18 180	31 331	401 530	6 428	39 250	15 912	61 458	180	13 080
Мытищи	45 833	151 515	5 580	16 800	40 000	136 076	500	87 500	2 000	146 154	1 333	17 400
Озеры	-	-	-	-	-	-	-	-	4 480	16 568	1 440	4 200
Орехово-Зуево	-	-	5 400	12 000	25 667	96 774	1 128	26 400	5 313	18 585	1 080	6 186
Подольск	22 727	130 000	3 600	20 868	893	200 000	6 000	34 200	7 823	47 033	600	9 313
Павловский Посад	-	-	-	-	-	-	-	-	5 000	17 500	1 500	1 800
Протвино	-	-	-	-	-	-	-	-	120 000	40 000	1 500	2 400
Пущино	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Реутов	-	-	3 000	18 840	74 050	346 988	7 200	74 285	7 333	60 000	3 000	10 260
Рошаль	-	-	-	-	-	-	-	-	4 348	13 793	-	-
Руза	8 015	55 000	-	-	60 000	75 000	-	-	-	-	-	-
Серебряные Пруды	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Серпухов	40 000	133 333	4 200	8 760	30 572	159 388	3 870	44 000	3 846	93 333	2 004	7 300
Фрязино	46 888	65 999	7 800	9 600	49 375	127 531	11 616	14 400	6 461	86 862	2 285	4 745
Химки	45 361	180 000	3 240	33 000	50 000	299 328	6 000	180 000	9 953	68 182	900	9 240
Черноголовка	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 000	2 425
Шаховская	-	-	-	-	-	-	5 520	7 200	10 000	52 668	-	-
Электрогорск	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Электросталь	13 569	73 166	2 405	8 004	28 788	105 020	2 736	30 864	12 000	40 000	1 080	5 400
Районы (в границах городских округов)												
Коломенский	30 000	69 231	4 620	6 000	58 772	88 710	7 200	35 000	1 554	30 769	360	3 000
Шатурский	-	-	-	-	21 348	52 477	-	-	4 000	5 470	-	-

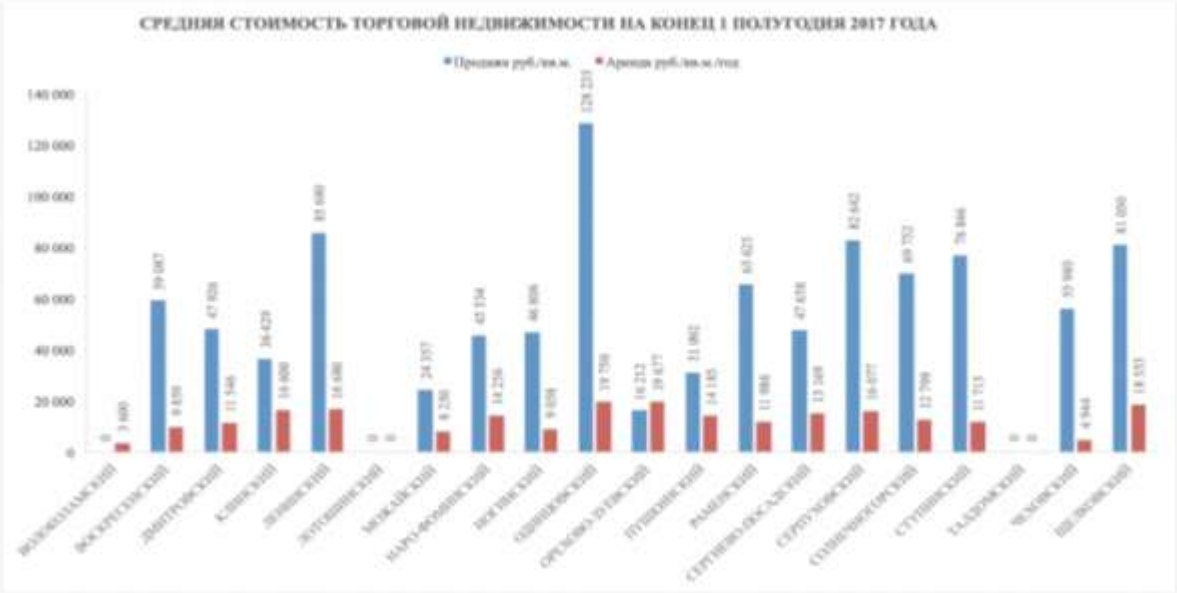
Минимальная стоимость 1 м2 по крупным городам, ПГТ областного подчинения (в границах городских округов) и районам (в границах городских округов) Московской области в сегменте офисной недвижимости была зафиксирована в Рузе и составила 8015 рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в Химках и составила 180000 рублей. Минимальная ставка за 1 м2 офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Электростали и составила 2405 рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м2 была зафиксирована в Химках и составляет 33000 рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м2 по крупным городам, ПГТ областного подчинения (в границах городских округов) и районам (в границах городских округов) Московской области в сегменте торговой недвижимости была зафиксирована в Подольске и составила 893 рубля, максимальная стоимость была зафиксирована в Люберцах и составила 401530 рублей. Минимальная ставка за 1 м2 торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Балашихе и составила 246 рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м2 была зафиксирована в Химках и составила 180000 рублей в год.

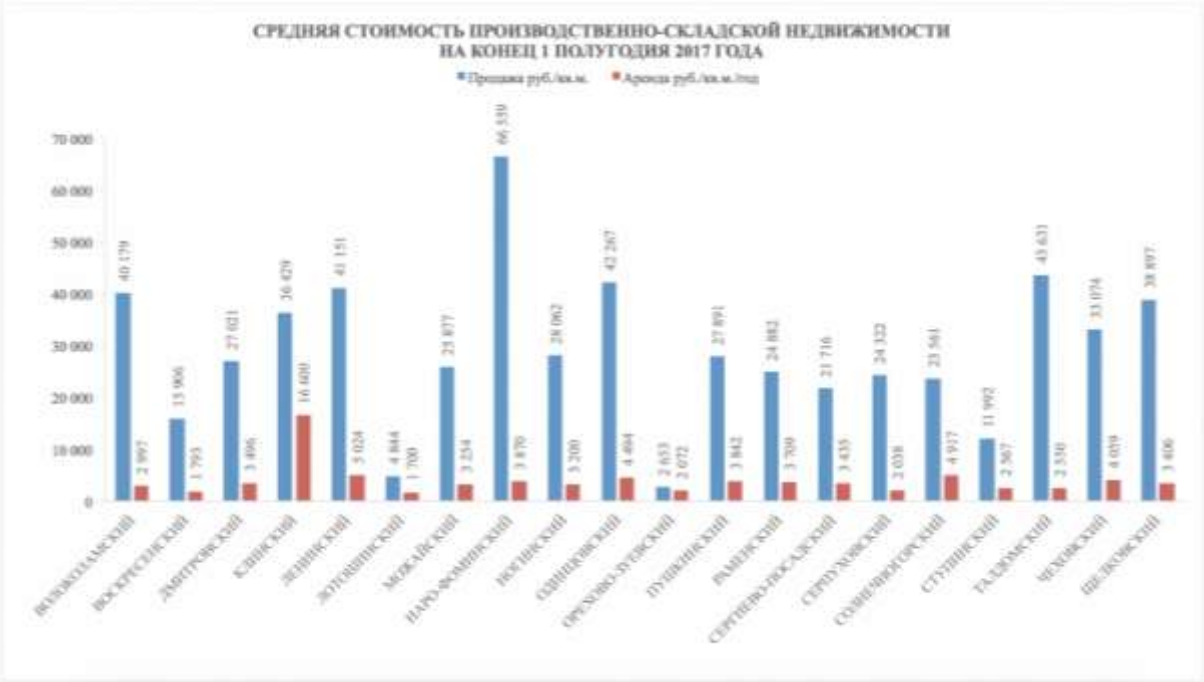
Минимальная стоимость 1 м2 по крупным городам, ПГТ областного подчинения (в границах городских округов) и районам (в границах городских округов) Московской области в сегменте производственно-складской недвижимости была зафиксирована в Кашире и составила 588 рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в Мытищах и составила 146154 рублей. Минимальная ставка за 1 м2 производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Люберцах и составила 180 рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м2 была зафиксирована в Мытищах и составила 17400 рублей в год.



Наибольшая средняя стоимость 1 м2 продажи офисной недвижимости в Московской области была зафиксирована в Дмитровском районе, которая составляет 184296 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована в Наро-Фоминском районе 6993 рублей. Отсутствие предложений к продаже выявлено в Лотошинском, Можайском, Орехово-Зуевском, Ступинском и Талдомском районах. Наибольшая средняя ставка за 1 м2 офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Пушкинском районе и составила 14185 рублей в год, наименьшая в Чеховском районе 4944 рублей в год. Отсутствие предложений к аренде выявлено в Волоколамском, Лотошинском и Орехово-Зуевском районах **.**



Наибольшая средняя стоимость 1 м2 торговой недвижимости в Московской области была зафиксирована в Одинцовском районе, которая составляет 128235 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована в Орехово-Зуевском районе 16212 рублей. Отсутствие предложений к продаже выявлено в Волоколамском, Лотошинском, Талдомском районах. Наибольшая средняя ставка за 1 м2 торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Одинцовском районе и составила 19750 рублей в год, наименьшая в Волоколамском районе 3600 рублей в год. Отсутствие предложений к аренде выявлено в Лотошинском и Талдомском районах.



Наибольшая средняя стоимость 1 м2 продажи производственно-складской недвижимости в Московской области была зафиксирована в Наро-Фоминском районе, которая составляет 66559 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована в Шатурском районе 4735 рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м2 производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Клинском районе и составила 16600 рублей в год, наименьшая в Лотошинском районе 1700 рублей в год.

Средние стоимости 1 м2 коммерческой недвижимости по районам Московской области, на конец первого полугодия 2017 года, представлены в таблице ниже:

Районы	Офисные		Торговые		Производственно-складские	
	Продажа руб./кв.м.	Аренда руб./кв.м./год	Продажа руб./кв.м.	Аренда руб./кв.м./год	Продажа руб./кв.м.	Аренда руб./кв.м./год
Волоколамский	28 892	-	-	3 600	40 179	2 997
Воскресенский	60 060	7 408	59 087	9 859	15 906	1 793
Дмитровский	184 296	7 466	47 926	11 546	27 021	3 496
Клинский	39 819	7 200	36 429	16 600	36 429	16 600
Ленинский	78 039	10 719	85 690	16 680	41 151	5 024
Лотошинский	-	-	-	-	4 844	1 700
Можайский	-	7 200	24 357	8 250	25 877	3 254
Наро-Фоминский	6 993	7 036	45 534	14 256	66 559	3 870
Ногинский	38 662	7 100	46 806	9 058	28 062	3 200
Одинцовский	115 152	13 106	128 235	19 750	42 267	4 494
Орехово-Зуевский	-	-	16 212	19 677	2 653	2 072
Пушкинский	82 348	14 185	31 092	14 185	27 891	3 842
Раменский	64 279	8 007	65 625	11 988	24 882	3 709
Сергиево-Посадский	58 728	9 509	47 658	15 169	21 716	3 435
Серпуховский	71 900	6 397	82 642	16 077	24 322	2 038
Солнечногорский	75 909	7 807	69 752	12 798	23 561	4 917
Ступинский	-	6 232	76 846	11 715	11 992	2 567
Талдомский	-	8 737	-	-	43 631	2 550
Чеховский	69 753	4 944	55 980	4 944	33 074	4 059
Щелковский	52 047	10 022	81 050	18 553	38 897	3 406

Минимальные (min) и максимальные (max) стоимости 1 м2 коммерческой недвижимости по районам Московской области, на конец первого полугодия 2017 года, представлены в таблице ниже:

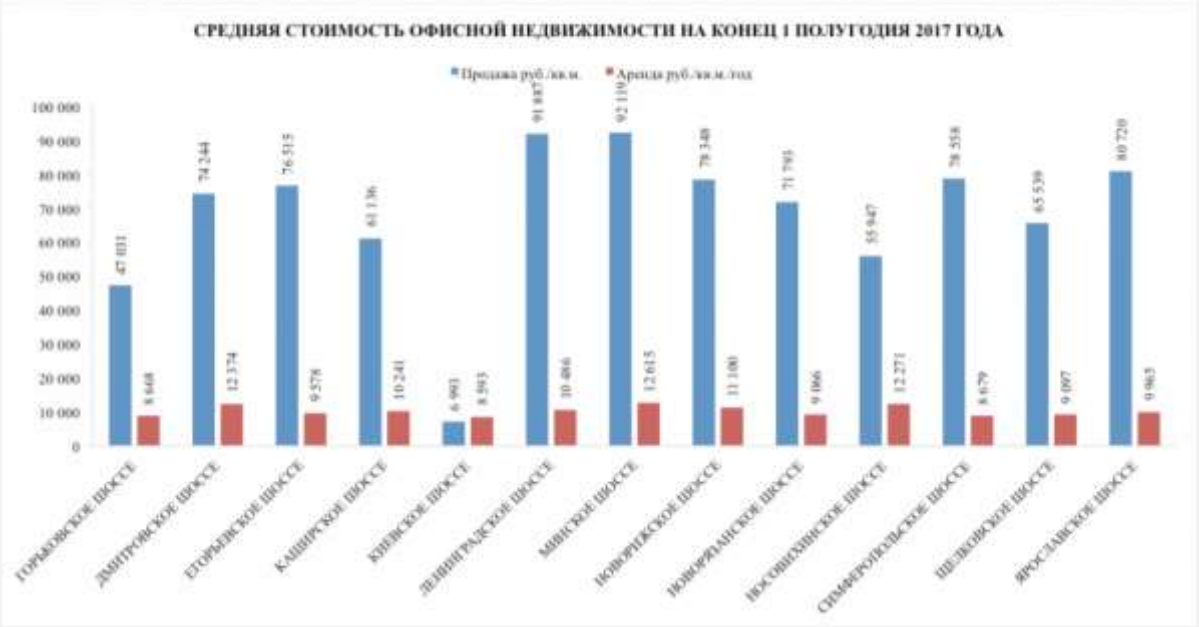
Районы	Офисные				Торговые				Производственно-складские			
	Продажа (руб./кв.м.)		Аренда (руб./кв.м./год)		Продажа (руб./кв.м.)		Аренда (руб./кв.м./год)		Продажа (руб./кв.м.)		Аренда (руб./кв.м./год)	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Волоколамский	-	-	-	-	-	-	3 600	3 600	4 615	150 000	1 200	6 250
Воскресенский	11 250	96 154	2 400	14 400	9 091	120 968	3 600	30 000	1 200	62 667	700	5 400
Дмитровский	43 267	386 598	5 832	9 000	3 448	120 000	4 800	18 000	2 277	93 750	900	7 500
Клинский	-	-	-	-	2 857	70 000	15 000	18 000	2 857	70 000	15 000	18 000
Ленинский	45 872	104 762	4 800	18 000	35 616	145 000	5 025	39 996	11 204	66 667	450	31 200
Лотошинский	-	-	-	-	-	-	-	-	4 386	5 303	-	-
Можайский	-	-	-	-	21 667	27 500	4 500	12 000	17 354	28 008	2 400	3 600
Наро-Фоминский	-	-	4 680	16 800	8 810	117 089	9 936	24 000	8 034	400 000	1 200	10 200
Ногинский	24 463	55 000	3 000	18 000	14 905	90 000	2 400	30 000	900	71 189	432	10 800
Одинцовский	55 249	260 893	4 800	28 008	13 707	380 000	2 400	84 000	7 386	100 000	1 440	11 444
Орехово-Зуевский	-	-	-	-	13 768	18 657	7 200	32 333	1 319	4 499	1 000	4 200
Пушкинский	49 886	103 750	5 400	60 000	15 730	55 000	5 400	60 000	8 000	79 777	1 440	7 200
Раменский	24 123	90 000	4 464	12 000	29 189	113 636	1 200	24 000	811	68 712	582	17 856
Сергиево-Посадский	32 698	104 493	6 000	15 600	5 512	122 137	1 800	84 000	4 200	42 067	1 650	7 200
Серпуховский	40 000	133 333	4 200	8 760	30 572	159 388	3 870	44 000	3 846	93 333	360	7 300
Солнечногорский	62 000	97 403	240	12 000	18 917	111 111	500	36 000	9 286	62 500	1 440	9 855
Ступинский	-	-	1 896	10 800	66 735	86 957	8 460	16 800	1 617	77 000	960	5 000
Талдомский	-	-	8 475	9 000	-	-	-	-	6 111	118 421	1 500	3 600
Чеховский	60 000	79 505	1 488	8 400	22 222	86 249	1 488	8 400	7 742	92 025	540	36 000
Щелковский	11 153	76 316	4 980	20 040	27 804	147 059	7 700	84 000	13 824	61 404	1 320	6 000

Минимальная стоимость 1 м2 в районах Московской области в сегменте офисной недвижимости была зафиксирована в Щелковском (11153 руб.) и Воскресенском районах (11250 руб.), максимальная стоимость была зафиксирована в Дмитровском районе и составила 386598 рублей. Минимальная ставка за 1 м2 офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Солнечногорском районе и составила 240 рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м2 была зафиксирована в Пушкинском районе и составляет 60000 рублей в год.

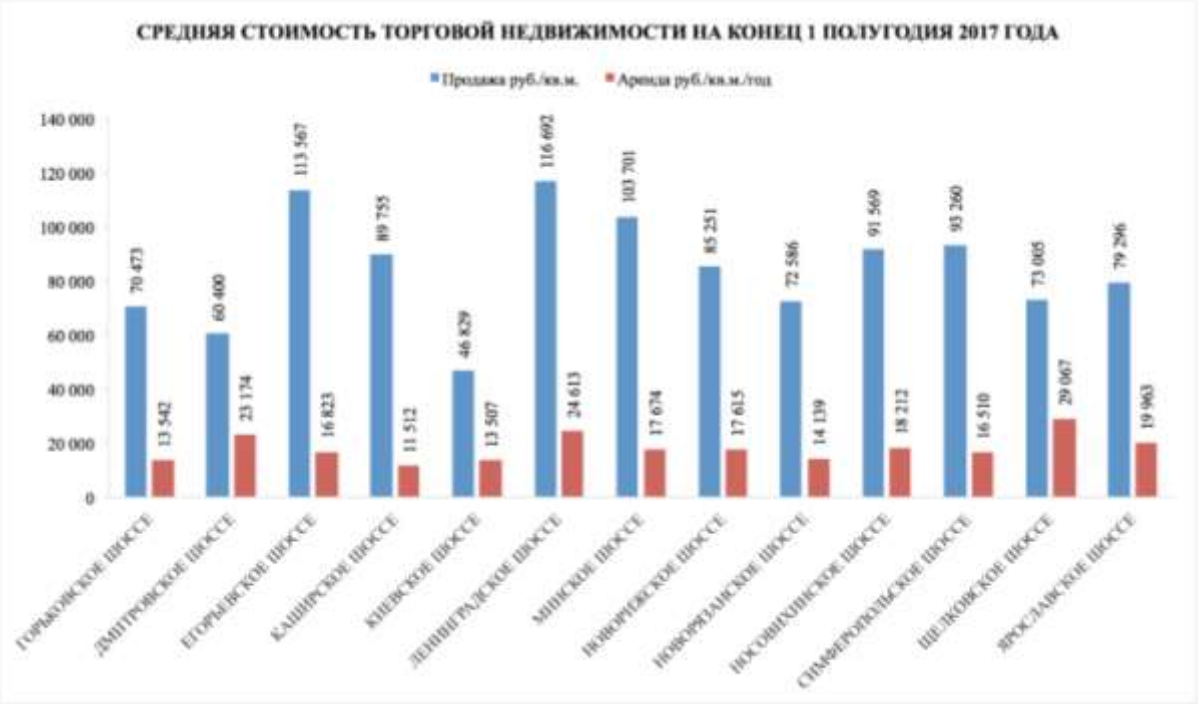
Минимальная стоимость 1 м2 в районах Московской области в сегменте торговой недвижимости была зафиксирована в Клинском районе и составила 2857 рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в Одинцовском районе и составила 380000 рублей. Минимальная ставка за 1 м2 торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Солнечногорском районе и составила 500 рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м2 была зафиксирована в Одинцовском, Сергиево-Посадском и Щелковском районах и составила 84000 рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м2 в районах Московской области в сегменте производственно-складской недвижимости была зафиксирована в Ногинском (900 руб.) и Раменском районах (811 руб.), максимальная стоимость была зафиксирована в Наро-Фоминском районе и составила 400000 рублей. Минимальная ставка за 1 м2 производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Ленинском районе (450 руб. в год), Ногинском районе (432 руб. в год), Раменском районе (582 руб. в год) и Чеховском районе (540 руб. в год). Максимальная арендная ставка за 1 м2 была зафиксирована в Чеховском районе и составила 36000 рублей в год.

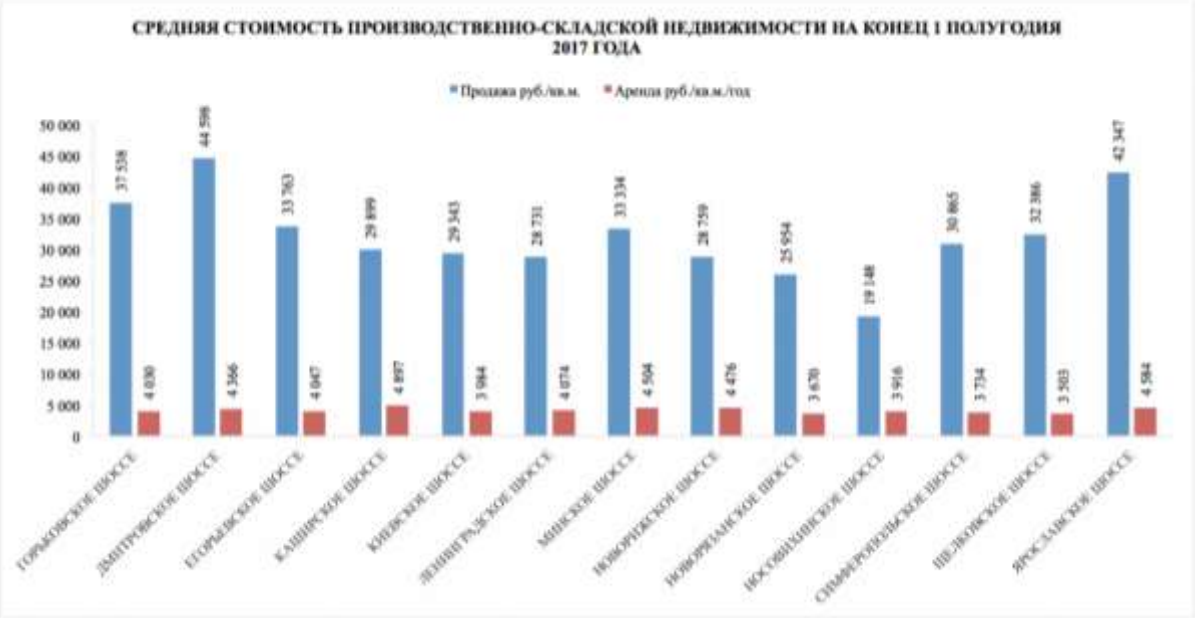
АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ



Наибольшая средняя стоимость 1 м2 продажи офисной недвижимости по направлениям Московской области была зафиксирована по Минскому шоссе, которая составляет 92119 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована по Киевскому шоссе 6993 рубля. Наибольшая средняя ставка за 1 м2 офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована по Дмитровскому шоссе (12374 руб. в год), Минскому шоссе (12615 руб. в год) и Носовихинскому шоссе (12271 руб. в год), наименьшая по Киевскому шоссе (8593 руб. в год), Горьковскому шоссе (8668 руб. в год) и Симферопольскому шоссе (8679 руб. в год)



Наибольшая средняя стоимость 1 м2 продажи торговой недвижимости по направлениям Московской области была зафиксирована по Егорьевскому шоссе (113567 руб.) и Ленинградскому шоссе (116692 руб.), наименьшая средняя стоимость была зафиксирована по Киевскому шоссе 46829 рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м2 торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована по Щелковскому шоссе и составила 29 067 рублей в год, наименьшая по Каширскому шоссе 11512 рублей в год.



Наибольшая средняя стоимость 1 м2 продажи производственно-складской недвижимости в Московской области была зафиксирована по Дмитровскому шоссе, которая составляет 44598 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована по Носовихинскому шоссе 19148 рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м2 производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована по Ярославскому шоссе и составила 4584 рублей в год, наименьшая по Щелковскому шоссе 3503 рублей в год.

Средние стоимости 1 м2 коммерческой недвижимости по направлениям Московской области, на конец первого полугодия 2017 года, представлены в таблице ниже:

Направление Московской области	Офисные		Торговые		Производственно-складские	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
	руб./кв.м.	руб./кв.м./год	руб./кв.м.	руб./кв.м./год	руб./кв.м.	руб./кв.м./год
Горьковское шоссе	47 031	8 668	70 473	13 542	37 538	4 030
Дмитровское шоссе	74 244	12 374	60 400	23 174	44 598	4 366
Егорьевское шоссе	76 515	9 578	113 567	16 823	33 763	4 047
Каширское шоссе	61 136	10 241	89 755	11 512	29 899	4 897
Киевское шоссе	6 993	8 593	46 829	13 507	29 343	3 984
Ленинградское шоссе	91 887	10 486	116 692	24 613	28 731	4 074
Минское шоссе	92 119	12 615	103 701	17 674	33 334	4 504
Новорижское шоссе	78 348	11 100	85 251	17 615	28 759	4 476
Новорязанское шоссе	71 793	9 066	72 586	14 139	25 954	3 670
Носовихинское шоссе	55 947	12 271	91 569	18 212	19 148	3 916
Симферопольское шоссе	78 558	8 679	93 260	16 510	30 865	3 734
Щелковское шоссе	65 539	9 097	73 005	29 067	32 386	3 503
Ярославское шоссе	80 720	9 965	79 296	19 963	42 347	4 584

Минимальные (min) и максимальные (max) стоимости 1 м2 коммерческой недвижимости по направлениям Московской области, на конец первого полугодия 2017 года, представлены в таблице ниже:

Направление Московской области	Офисные				Торговые				Производственно-складские			
	Продажа (руб./кв.м.)		Аренда (руб./кв.м./год)		Продажа (руб./кв.м.)		Аренда (руб./кв.м./год)		Продажа (руб./кв.м.)		Аренда (руб./кв.м./год)	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Горьковское шоссе	13 569	84 211	3 000	18 000	14 905	230 024	246	60 000	5 313	75 000	852	10 800
Дмитровское шоссе	36 667	161 672	4 008	180 727	3 448	127 273	4 800	260 000	18 432	67 476	840	19 200
Егорьевское шоссе	24 123	116 667	2 256	18 180	13 768	401 530	1 200	48 000	5 470	69 744	660	17 856
Каширское шоссе	20 000	169 935	1 896	18 000	29 730	140 480	6 000	30 000	2 500	55 000	960	18 000
Киевское шоссе	-	-	4 680	16 800	8 810	117 089	9 936	24 000	21 429	45 000	1 200	10 200
Ленинградское шоссе	39 819	180 000	4 500	24 000	21 920	299 328	500	180 000	9 286	120 000	900	9 855
Минское шоссе	10 563	204 082	2 203	30 000	21 667	380 000	1 200	72 000	7 386	96 020	1 128	14 400
Новорижское шоссе	18 438	112 500	3 600	30 000	6 000	181 364	2 000	144 000	6 739	116 667	1 200	14 400
Новорязанское шоссе	11 250	111 321	3 476	18 180	9 091	333 333	700	48 000	2 029	69 744	360	7 600
Носовихинское шоссе	20 250	90 972	2 406	192 000	18 657	130 000	2 748	74 286	7 634	45 000	600	10 800
Симферопольское шоссе	40 000	140 909	3 600	20 868	22 222	159 338	1 488	60 000	3 846	93 333	305	9 313
Щелковское шоссе	19 798	92 014	4 800	20 040	27 804	147 059	7 700	420 000	6 986	77 541	1 800	6 000
Ярославское шоссе	25 688	151 515	3 600	21 600	6 063	225 806	500	288 000	2 000	146 154	252	17 400

Минимальная и максимальная стоимость 1 м2 по направлениям Московской области в сегменте офисной недвижимости была зафиксирована по Минскому шоссе, которая составила 10563 руб. (min) и 204082 руб. (max). Минимальная ставка за 1 м2 офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована по Каширскому шоссе и составила 1896 рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м2 была зафиксирована по Носовихинскому шоссе и составила 192000 рублей в год.

Минимальная стоимость 1 мр2; по направлениям Московской области в сегменте торговой недвижимости была зафиксирована по Дмитровскому шоссе и составила 3448 рублей, максимальная стоимость была зафиксирована по Егорьевскому шоссе и составила 401530 рублей. Минимальная ставка за 1 м2 торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована по Горьковскому шоссе и составила 246 рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м2 была зафиксирована по Щелковскому шоссе и составила 420000 рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м2 по направлениям Московской области в сегменте производственно-складской недвижимости была зафиксирована по Ярославскому шоссе (2 000 руб.), по Новорязанскому шоссе (2029 руб.) и Каширскому шоссе (2500 руб.), максимальная стоимость была зафиксирована по Ярославскому шоссе и составила 146154 рубля. Минимальная ставка за 1 м2 производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована по Ярославскому шоссе (252 руб. в год), по Симферопольскому шоссе (305 руб. в год). Максимальная арендная ставка за 1 м2 была зафиксирована по Дмитровскому шоссе и составила 19200 рублей в год.

Источник информации:
https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html

11. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.

11.1 Методология оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, описание подходов к оценке.

Определение стоимости объекта недвижимого имущества является сложным аналитическим процессом, охватывающим весь спектр внешних и внутренних экономических взаимосвязей объекта оценки. Данные, полученные в результате анализа социально-экономической ситуации в регионе, анализа местоположения и рынка недвижимости, а также характеристики объекта оценки являются основой для формализации и количественного измерения экономических взаимосвязей.

Целью оценки является определение стоимости имущества.

На выбор вида стоимости оцениваемого имущества влияют задача, которую предстоит решить с помощью выполняемой работы по оценке и характеристики оцениваемой собственности.

Назначение настоящей оценки является использование Отчета об оценке продаже имущества. В связи с вышесказанным целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости недвижимости.

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

При оценке Оценщик обязан использовать информацию, обеспечивающую достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Объем используемой при оценке информации, выбор источников информации и порядок использования информации определяются оценщиком.

Результаты оценки должны быть оформлены в виде письменного отчета об оценке.
Отчет об оценке может содержать приложения, состав которых определяется оценщиком с учетом требований, предусмотренных условиями договора об оценке.

Следует избегать включения в отчет об оценке материалов и информации, не связанных с определением рыночной стоимости.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единичной величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное (например, в договоре об оценке может быть установлено, что итоговая величина стоимости выражается в виде диапазона величины).

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 (п. 7 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 (п. 11 ФСО №1). Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Каждый подход содержит в себе набор методов, один из которых может быть использован для определения того или иного вида стоимости.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. (п.15 ФСО №1).

Согласно п.16 ФСО №1 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 (п. 17 ФСО №1).

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. (п.18 ФСО №1).

Согласно п. 19 ФСО №1 затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Согласно п. 20 ФСО №1 в рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО №1).

Согласно п. 13 ФСО №1 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.

Согласно п. 14 ФСО №1 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.

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

11.1.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка, и является основополагающей предпосылкой при определении стоимости.

Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Юридическая допустимость — рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.

Физическая осуществимость — рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость — рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность — рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости как улучшенной, способствует определению того использования, которое даст самый высокий общий доход на инвестированный капитал. Типичными вариантами использования улучшенной недвижимости могут служить следующие альтернативы:

- Снос строений;
- Реконструкция или модернизация;
- Продолжение использования в текущем состоянии.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доход от нового улучшения будет больше чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительства альтернативных объектов. Существующее строение может быть снесено только в том случае, когда не существует эффективных инвестиционных проектов по его дальнейшему использованию.

Наилучшее и наиболее эффективное использование должно быть определено для земельного участка как бы свободного (незастроенного), а также для объектов недвижимости на застроенном участке.

11.1.2 Наиболее эффективное использование земельного участка как незастроенного

При проведении данного анализа обычно предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющегося здания).

В настоящем отчете рассматривается земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский район, с/о Настасьинский, в районе пос. Горшково, площадью 4895 кв.м., земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер: 50:04:0210111:412 с разрешенным использованием для размещения промышленных объектов. Территориальное размещение данного земельного участка, его расположение, разрешенное использование, согласно информации полученной при изучении публичной кадастровой карты Росреестра России и специфика объекта, свидетельствует о наилучшем его использовании для размещения промышленных объектов. Таким образом, можно сделать вывод, что существующее назначение земельного участка является его наилучшим и наиболее эффективным использованием.

11.1.3 Анализ участка с имеющейся застройкой

Оценке подлежит следующий объект капитального строительства: нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064.

Для выявления наиболее эффективного использования данных объектов проведем тест на НЭИ.

Таблица 11.1.3.1 Тест на НЭИ для нежилого здания, площадью 1227,8 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064.

Варианты НЭИ	Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?	Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?	Является ли имущество физически пригодным для использования?	Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?
Использование по назначению (Производственное здание)	+	+	+	+
Торговое здание	-	+	+	-
Офисное здание	-	-	-	-

Жилое здание	-	-	-	-

Проведенный анализ НЭИ показывает, что оптимально возможным видом использования, по разумным соображениям, с учетом критериев приведенных в таблице, особенностей и строительных характеристик рассматриваемого объекта, месторасположения, специфики, наличия подъездных путей является использование объекта по его функциональному назначению, что в свою очередь является лучшим и наиболее эффективным использованием.

11.2 Оценка рыночной стоимости земельного участка

11.2.1 Выбор и обоснование методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке

Оценка прав на земельные участки возможна:

- Доходным подходом (метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования);
- Сравнительным подходом (метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения).

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Данный подход является самым оптимальным для определения рыночной стоимости земельного участка, так как опирается на данные о реальных сделках с аналогами. Согласно данным «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р, на сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и(или) сооружениями, так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и(или) сооружениями. 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).

На рынке земельных участков Волгоградской области, Оценщику удалось выявить предложения к продаже земельных участков, являющихся сопоставимыми с объектом оценки по основным ценообразующим факторам. Таким образом, применение метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода считается допустимым, целесообразным и не приведет к искажению итогового значения рыночной стоимости объекта. Более подробное описание применяемого метода приведено в рамках реализации сравнительного подхода в соответствующей главе настоящего заключения.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Метод распределения (метод соотношения, соотнесения) — определение составляющей стоимости земельного участка на основании известного соотношения стоимости земли и улучшений в имущественном комплексе. Метод основан на принципе вклада и утверждении того, что для каждого типа недвижимости существует нормальное соотношение между стоимостью земли и построек. Наиболее достоверно это соотношение для новых построек, они близки к варианту лучшего и наиболее эффективного использования. Чем больше возраст зданий, тем больше величина отношения стоимости земли к общей стоимости собственности.

Для применения метода требуются достоверные статистические данные о соотношении стоимостей земли и всей собственности конкретного типа недвижимости на заданном рынке. Однако метод редко применяется даже на развитых рынках, так как обладает низкой достоверностью. Применение метода оправдано в условиях недостаточности информации о

продажах земельных участков. Получаемые значения считаются ориентировочными. У оценщиков отсутствовала информация о доле стоимости земельных участков в общей стоимости объекта недвижимости аналогичного типа.

Поэтому метод распределения не применялся.

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Метод выделения (извлечения) применяется для оценки застроенных земельных участков, если есть информация о ценах сделок аналогичными объектами недвижимости. Улучшения земельного участка соответствуют его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов сравнения объекта;
- определение отличий каждого аналога от объекта оценки;
- расчет и внесение корректировок по каждому из элементов сравнения;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения (воспроизводства)улучшений земельного участка.

В нашем случае, необходимость большого числа допущений, не позволяет корректно выполнить расчет. Применение сильно отличающихся аналогов, требует большого числа допущений при корректировках, что может исказить результаты расчетов.

Таким образом, применение метода выделения в рамках сравнительного подхода считается нецелесообразным и может привести к искажению итогового значения рыночной стоимости объекта.

Таким образом, в рамках настоящего отчета сравнительный подход применяется, и реализуется методом сравнения продаж.

Доходный подход.

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

Доходный подход основывается на предположении, что потенциальный покупатель оцениваемого имущества приобретает его в расчете получения будущих доходов, которые ему гарантирует право собственности на это имущество.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность объекта оценки генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Согласно данным «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р, на доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты

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

На основании анализа рынка земельных участков, было выявлено, что рыночные отношения в части арендной платы за пользование земельными участками (рынок аренды земельных участков) в регионе еще не сложились, участники рынка ориентируются на нормативную ставку аренды при заключении договоров. Данные факты получения земельной ренты не являются рыночными и могут существенно исказить итоговую величину рыночной стоимости земельного участка.

Таким образом, применение данного метода, по мнению Оценщика, нецелесообразно.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода предполагаемого использования – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Реализация метода предполагает прогнозирование временной структуры и основных компонентов денежного потока связанного с использованием земельного участка.

Применение метода исходит из того, что застройка любого участка происходит в два этапа: строительство и реализация. Отсюда прогнозируются затраты, связанные со строительством объекта и доходы от его реализации или сдачи в аренду.

На региональном рынке недвижимости, на момент оценки, объекты, аналогичные объекту оценки не строятся для целей сдачи в аренду или реализации, а используются для целей ведения собственного бизнеса.

Таким образом, ввиду отсутствия данных для выполнения расчетов, применение метода предполагаемого использования не представляется возможным.

Метод остатка.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода остатка – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. При этом стоимость земельного участка в агрегированном виде определяется как разница между стоимостью единого объекта оценки и стоимости улучшений.

Расчет стоимости аналогичных исследуемым объекта доходным подходом осуществляется на основании формирования доходов от ведения бизнеса (сдачи в аренду). Отсутствие у оценщика данных для расчета стоимости аренды существующих на земельных участках объекта исследования, необходимость большого числа допущений, отсутствие сопоставимых объектов-аналогов не позволяет корректно выполнить расчет. Применение сильно отличающихся аналогов, требует большого числа допущений при корректировках, что может исказить результаты расчетов.

Таким образом, в рамках настоящего отчета доходный подход для оценки земельных участков не применяется.

Затратный подход.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Предпосылка данного подхода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство (замещение) аналогичного имущества. Согласно данным «Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р, непосредственно к земельным участкам затратный подход не применяется, так как земельные участки являются не возобновляемыми ресурсами. Элементы затратного подхода используются в методе остатка и методе выделения. Таким образом, в рамках настоящего отчета затратный подход для определения стоимости земельных участков не применяется.

11.2.2 Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж

В данном отчете для оценки земельного участка использовался сравнительный подход методом сравнительного анализа сделок. Метод сравнительного анализа сделок основывается на анализе и обработке цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранных по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором, но и величинами, характеризующими ценообразующие факторы. При этом из числа объекта, выбираются лишь те, которые имеют функциональное назначение аналогичное назначению объекта оценки и соответствующие принципу наилучшего и наиболее эффективного использования данного типа объекта недвижимости.

Данный подход к оценке базируется на анализе продаж объекта сравнения имущества после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними.

В его основу положен принцип замещения, который гласит, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой собственности, обладающей такой же полезностью.

Подход к оценке стоимости на основе прямого сравнения продаж включает в себя четыре основных шага:

- изучение рынка с поиском аналогичных объекта, по которым имеются все необходимые данные;
- анализ цен продаж с определением цены единицы измерения, анализ и сравнение условий сопутствующих сравниваемым сделкам;
- учет различий сделок и приведение цен к одной базе;
- экспертный выбор значения стоимости объекта.

Подход прямого сравнения продаж хорошо подходит для выработки объективной оценки рыночной стоимости, он полностью зависит от рыночной информации. Включение в рассмотрение нескольких сравнимых продаж практически полностью гарантирует, что в итоговой оценке нашло отражение мнение типичных продавцов и покупателей. Также в данном подходе находят отражение изменение финансовых условий, инфляция и другие элементы рынка, которые влияют на типичного покупателя. Этот подход применим лучше всего в том случае, когда рынок активен, данных о реальных продажах много и они легко доступны.

Элементы сравнения и корректировка их величин:

а) права собственности на недвижимость:

б) условия рынка,

в) местоположение, престижность и проходимость места,

г) транспортная доступность,

д) состояние,

е) наличие дополнительных условий.

Поправки, вводимые к аналогам, для корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, классифицируются на основе различных способов расчета и внесения следующим образом:

ПОПРАВКИ

ПРОЦЕНТНЫЕ **СТОИМОСТНЫЕ (денежные)**

Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта аналога или его единицы на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Стоимостные поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках. Для определения достоверной и обоснованной величины поправок требуется достаточно развитый рынок недвижимости и доступность информации по сделкам.

Величина поправок определяется на основании анализа рынка.

Для земельных участков под коммерческую застройку основными ценообразующими параметрами являются:

- локальное местоположение (район, тип и качество окружающей застройки, доступность объекта инфраструктуры);
- расстояние до подъездных путей с твердым покрытием, доступность общественного транспорта (транспортная доступность);
- наличие инженерных коммуникаций (водоснабжение, системы орошения, электроснабжение, и т.д.).

Объекты аналоги были отобраны на основании анализа рынка коммерческой недвижимости (земельные участки под коммерческую застройку) Волгоградской области.

Выбор единицы сравнения.

Так как ни один из выбранных объекта сравнения не соответствует объекту оценки полностью, сравнению подлежат только общие удельные стоимостные показатели, называемые единицами сравнения.

При анализе продаж участков обычно используют следующие единицы сравнения:

1	**Цена га**	Оценка лесных, сельскохозяйственных земель, земельных участков, предназначенных под промышленное использование.
2	**Цена кв. м.**	Оценка земельных участков, расположенных в черте городов и земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку.
3	**Цена фронт. м.**	Оценка земельных участков, расположенных вдоль магистралей, предназначенных для строительства торговых центров.
4	**Цена авт. место**	Оценка земельных участков, предназначенных для устройства автомобильных стоянок и строительства ГСК

В качестве единицы сравнения принимаем цену за 1 м2 общей площади объекта.

Таблица 11.2.2.1 Объекты аналоги, используемые в расчетах для оценки земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Дмитровский район, с/о Настасьинский, в районе пос. Горшково, площадью 4895 кв.м., вид разрешенного использования: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер: 50:04:0210111:412

Объекты аналоги	Характеристика объекта	Общая площадь, м2	Условия продажи	Цена, руб.	Цена, руб./м2	Источник информации
1	2	3	4	5	6	7
Земельный участок						
Объект-аналог №1	Участок 50 соток по Дмитровскому ш. промышленные земли Дмитровский район д. Морозово , 41 км от МКАД 1,2 км от ЦКАД (бетонка) Вид разрешенного использования: для размещения производственных и административных зданий, сооружений. Собственность Коммуникации: по границе участка газопровод и электроэнергия с возможностью подключения, в случае необходимости окажем содействие. Круглогодичный подъезд. Есть возможность приобрести соседний участок аналогичной площадью. Уникальное предложение, звоните! Цена: 65 000 руб за сотку. 8-958-761-59-75 Юлия	5000	Предложение	3250000	650	https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_1129579956
Объект-аналог №2	Участок 50 соток промышленного назначения, д.Морозово (трасса М-107 малое бетонное кольцо), 43 км. от МКАД по Дмитровскому шоссе, 59 км. от МКАД по Ярославскому шоссе. Вид права: Собственность, кадастровая стоимость понижена. Категория земли: для размещения производственных и административных зданий, сооружений. Коммутации:	50000	Предложение	3780000	756	https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye_uchastki/uchastok_54_sot._promnaznacheniya_875747147

	электроэнергия и газ проходят по границе участка с возможностью подключения. Участок ровный, без перепадов, хороший круглогодичный подъезд, до жилых строений больше 200 метров. В 700 метрах Малое бетонное кольцо, В 4 км. Дмитровское шоссе. В 4 км. железнодорожная станция Морозки (Савеловкого направления). Собственник. 8-916-439-39-69 Андрей					
Объект-аналог №3	Участок 2 Га по Дмитровскому ш. промышленные земли Дмитровский район с. Орудьево , 69 км от МКАД . Вид разрешенного использования: для размещения производственных и административных зданий, сооружений. Собственность Коммуникации: Электроэнергия и газ среднего давления проходит по границе участка с возможностью подключения. Круглогодичный асфальтированный подъезд. Есть возможность приобрести участки большей площадью. В 3 км. г.Дмитров. Участок находится в 500 метрах от Большого Бетонного кольца трассы А108. Рядом находятся компания Fm Logistic, складской комплекс “Магнит”. Цена: 70 000 руб за сотку 8-958-761-59-75 Юлия	20000	Предложение	14000000	700	https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_1032681408
Объект-аналог №4	Продается земельный участок 1 га для размещения объектов производственной деятельности, 36 км от мкад по дмитровскому или рогачевскому ш. примыкает к цкад (бетонка) г/п икша с. белый раст. категория земель: земли поселений. вид разрешенного использования: для для размещения объектов производственной деятельности. вид права: аренда 49 лет с возможностью выкупа в собственность. коммуникации: есть возможность подведения электроэнергии и газопровода. цена: 80 000 рублей за сотку. 8-958-761-59-75 Юлия	10000	Предложение	8000000	800	https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_1222993612
Объект-аналог №5	Земельный участок 90 соток, земли промышленности, по Дмитровскому ш. 41 км от МКАД 150м от ЦКАД (бетонка) д. Лотосово. Вид разрешенного использования: для размещения производственных и административных зданий, сооружений. Собственность. Коммуникации: по границе	9000	Предложение	8100000	900	https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye_uchastki/uchastok_90_sot._promnaznacheniya_1198864190

	участка газопровод и электроэнергия с возможностью подключения Можно приобрести участок меньшей площадью. Отличный подъезд. Единственное и уникальное предложение, звоните! 8-958-761-59-75 Юлия					
Объект-аналог №6	Земельный участок 28 Га. первая линия А-104, Московская область, Мытищинский район, п.Трудовая. Местоположение: 23 м. от МКАД по Дмитровскому шоссе. Вид права: Собственность. Категория земли: Земли сельскохозяйственного производства. Вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства. Коммуникация: Линия электропередач 6 кВт проходит и газовая труба высокого давления проходит по границе земельного участка. Описание объекта: Участок ровный, не заболоченный, находиться на первой линии Дмитровского шоссе, есть официальный съезд с федеральной трассы. Данный земельный участок, возможно использовать под: автозаправочную станцию, складского комплекса, производственного здания и т.д. 8-958-761-59-75 Юлия	280000	Предложение	179624500	641,52	https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye_uchastki/uchastok_28_ga_promnaznacheniya_1399361584

Применяемые корректировки:

Корректировка на условия сделки.

Для объектов-аналогов были использованы цены предложения, действующие на рынке на дату оценки с учетом поправки на уторговывание, которое будет иметь место в ходе реальной сделки. Для целей настоящей оценки, скидка на торг принята в размере 11,5%. (Источник: "Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки." Нижний Новгород 2017, Л.А. Лейфер, стр. 297), данный размер скидки указан для объектов рассматриваемой недвижимости и является средним значением из расширенного интервала 10,8-12,3%.

Корректировка на вид права.

Объект оценки принадлежит владельцу на праве собственности, объекты аналоги №1, №2, №3, №5, №6 также принадлежат своим владельцам на праве собственности. Объект аналог №4 принадлежит владельцу на праве долгосрочной аренды. Согласно источника информации: "Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки." Нижний Новгород 2017, Л.А. Лейфер, стр. 174, корректировка для данного объекта аналога составит 1,19.

Корректировка не требуется.

Корректировка на время продажи.

Все объявления объектов аналогов датированы концом II и началом III квартала 2018 года. Корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение.

Все объекты аналоги, как и объект оценки, располагаются на территории Дмитровского района Московской области в селах и деревнях сопоставимых с населенном пунктом объекта оценки. Корректировка не требуется.

Корректировка на транспортную доступность.

Расстояния, на которых располагаются объекты-аналоги до основных асфальтовых магистралей, значительно не отличаются и являются сопоставимыми. От каждого объекта до основных асфальтированных дорог имеются подъездные пути. Таким образом, по транспортной доступности объекты исследования и объекты аналоги практически не отличаются. Корректировка не требуется.

Корректировка на назначение и текущее использование.

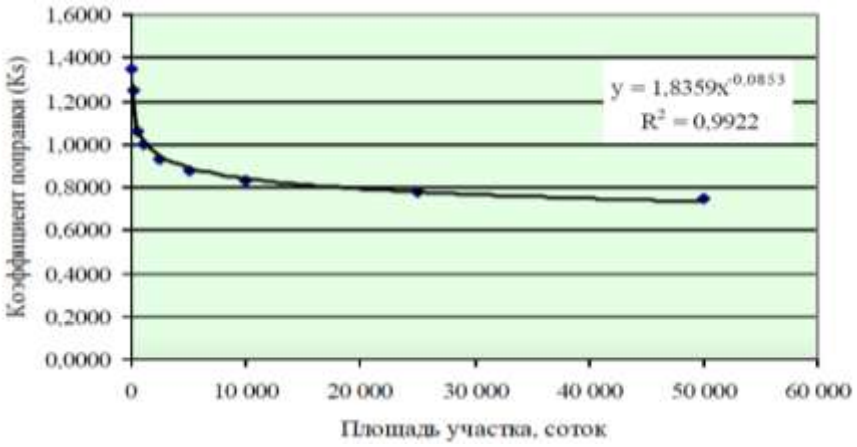
Разрешенное использование земельного участка объекта оценки – под промышленные объекты, разрешенное использование подобранных земельных участков в качестве объектов аналогов – под промышленные объекты. Корректировка не требуется.

Корректировка на масштаб (площадь) участка.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносятся корректировки. Данная корректировка рассчитана по методике указанной в статье: А.Д. Власова, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40).

Поправка на площадь, согласно данной методике, подчиняется экспоненциальной зависимости, которая отражена на графике ниже:

График 1. Зависимость цены на земельные участки от размера участка.



Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1{,}8359 x S^{-0{,}0853}$$

где:

K_S *– коэффициент корректировки;*

S *– площадь земельного участка, соток.*

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_П = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1\right) \times 100\ \%,$$

$K_П$ *– размер корректировки на площадь земельного участка;*

C_{OO} *– расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для Объекта оценки;*

C_{OA} *– расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.*

Таблица 11.2.2.2 Результат расчета величин корректировок на площадь земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Дмитровский район, с/о Настасьинский, в районе пос. Горшково, площадью 4895 кв.м., земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер: 50:04:0210111:412

Расчет корректировки на площадь земельного участка, площадью 4895 кв.м.							
Наименование	Объект исследования	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Площадь, кв. м	4895	5000	50	20000	10000	9000	280000
Площадь, соток	48,95	50	50	200	100	90	2800
Коэффициент поправки (K_s)	1,317	1,315	1,315	1,168	1,240	1,251	0,933
Корректировка		1,002	1,002	1,128	1,062	1,053	1,412

Дополнительная информация по объектам аналогам получена путем консультаций по телефону с собственниками и риэлторами.

Копии сайтов по объектам, предлагаемым к продаже, приведены в приложении.

Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом приведены в таблице далее:

Таблица 11.2.2.3 Расчет рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Дмитровский район, с/о Настасьинский, в районе пос. Горшково, площадью 4895 кв.м., земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер: 50:04:0210111:412

Элемент сравнения	Ед. измерения	Исследуемый объект	Объекты сравнения					
			1	2	3	4	5	6
Цена продажи	руб.		3250000	3780000	14000000	8000000	8100000	179624500
Площадь	кв.м.	4895	5000	50000	20000	10000	9000	280000
Цена 1 м2 площади	руб./м2		650	756	700	800	900	641,52
Дата объявления			03.07.2018	14.06.2018	03.07.2018	13.06.2018	13.06.2018	22.06.2018
Совершенная сделка или предложение			предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		0,885	0,885	0,885	0,885	0,885	0,885
Скорректированная цена	руб./м2		575,25	669,06	619,50	708,00	796,50	567,75
Время продажи/предложения			03.07.2018	14.06.2018	03.07.2018	13.06.2018	13.06.2018	22.06.2018
Корректировка			1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена	руб./м2		575,25	669,06	619,50	708,00	796,50	567,75
Условия финансирования			рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка			1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена	руб./м2		575,25	669,06	619,50	708,00	796,50	567,75

Имущественные права	Собственность		Собственность	Собственность	Собственность	Долгосрочная аренда на 49 лет	Собственность	Собственность
Корректировка			1	1	1	1,19	1	1
Скорректированная цена	руб./м2		575,25	669,06	619,5	842,52	796,5	567,75
Местоположение	Московская область, Дмитровский район, с/о Настасьинский, в районе пос. Горшково		Московская область, Дмитров, д. Морозово	Московская область, Дмитров, д. Морозово	Московская область, Дмитров, село Орудьево	Московская область, Дмитров, село Белый раст	Московская область, Дмитров, д. Лотосово	Московская область, Дмитров, Московская область, городской округ Мытищи
Корректировка			1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена	руб./м2		575,25	669,06	619,5	842,52	796,5	567,75
Транспортная доступность	Незначительная отдаленность от основных магистралей		Незначительная отдаленность от основных магистралей	Незначительная отдаленность от основных магистралей	Незначительная отдаленность от основных магистралей	Незначительная отдаленность от основных магистралей	Незначительная отдаленность от основных магистралей	Незначительная отдаленность от основных магистралей
Корректировка			1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена	руб./м2		575,25	669,06	619,5	842,52	796,5	567,75
Корректировка на назначение и текущее использование	Земли для размещения промышленных объектов		Земли для размещения промышленных объектов	Земли для размещения промышленных объектов	Земли для размещения промышленных объектов	Земли для размещения промышленных объектов	Земли для размещения промышленных объектов	Земли для размещения промышленных объектов
Корректировка			1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена	руб./м2		575,25	669,06	619,5	842,52	796,5	567,75
Площадь участка	м2	4895	5000	50000	20000	10000	9000	280000
Корректировка			1,002	1,002	1,128	1,062	1,053	1,412
Скорректированная цена			576,40	670,40	698,80	894,76	838,71	801,66
Количество корректировок			Аналог исключен из рассмотрения	2	2	Аналог исключен из рассмотрения	2	2
Общая сумма корректировок	8							
Обратная величина удельного числа корректировок каждого аналога			Аналог исключен из рассмотрения	4	4	Аналог исключен из рассмотрения	4	4
Сумма обратных величин удельного числа корректировок	16							
Весовой вклад			Аналог исключен из рассмотрения	0,25	0,25	Аналог исключен из рассмотрения	0,25	0,25
Стоимость 1 кв.м. земельного участка согласно весового вклада	руб.		Аналог исключен из рассмотрения	167,60	174,40	Аналог исключен из рассмотрения	209,68	200,42

по объектам аналогам							
Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.	**752,40**						

Таким образом, стоимость земельного участка, расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский район, с/о Настасьинский, в районе пос. Горшково, площадью 4895 кв.м., вид разрешенного использования: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер: 50:04:0210111:412, без НДС, округленно, составила:

3 682 998 (три миллиона шестьсот восемьдесят две тысячи девятьсот девяносто восемь) рублей

11.3. Оценка стоимости зданий и сооружений затратным подходом

11.3.1 Описание методов оценки в рамках затратного подхода

Затратный подход - это совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом накопленного износа. Базируется на предположении, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создание объекта аналогичной полезности.

Этапы затратного подхода:

- Расчет стоимости замещения или восстановительной стоимости (Свс или Сзам).
- Расчет накопленного износа (всех видов) (Сизн):

физический износ - износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов;

функциональный износ - износ из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам;

внешний износ - износ в результате изменения внешних экономических факторов.

- Расчет стоимости объекта с учетом накопленного износа: Сон=Свс-Сизн.
- Определение итоговой стоимости недвижимости: Сит= Сз+Сон.

Методы затратного подхода:

Метод сравнительной единицы

Этот метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.)

Формула расчета имеет следующий вид:

$$С_{зам.} = С_{1м3ан.} * V_{об.} * К_{1…n} * К_1 * К_2 * К_з * К_{пз} * К_и$$

где:

$С_{зам.}$ - стоимость замещения оцениваемого объекта;

$С_{1м3\ ан.}$ - стоимость 1м3 аналога в базовых ценах 1969г.;

$V_{об.}$ - строительный объем оцениваемого здания;

$К_{1…n}$- коэффициенты, учитывающие отличия между объектом оценки и аналогом;

$К_1$- коэффициент перехода к ценам 1984г.;

$К_2$- коэффициент перехода к ценам 1991г.;

$К_з$- коэффициент перехода к текущим ценам;

Кпз - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика, (%);

Ки -коэффициент, учитывающий косвенные издержки.

Важным этапом является выбор типичного объекта. При этом необходимо учитывать:
- единое функциональное назначение;
- близость физических характеристик;
- сопоставимый хронологический возраст объектов;
- другие характеристики.

Метод разбивки по компонентам

Этот метод предполагает разбивку оцениваемого объекта на строительные компоненты – фундамент, стены, перекрытия т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема по формуле:

$$C_{зд} = \left[\sum V_j * C_j \right] * K_н$$

, где

$C_{зд}$ – стоимость строительства здания в целом;
V_j – объем j-го компонента;
C_j – стоимость единицы объема;
n – количество выделенных компонентов здания;
$K_н$ – коэффициент, учитывающий имеющиеся несоответствия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением.

Существует несколько вариантов использования метода разбивки по компонентам:
- субподряд;
- разбивка по профилю работ;
- выделение затрат.

Метод субподряда основан на том, что строитель-генподрядчик нанимает субподрядчиков для выполнения части строительных работ. Затем рассчитываются суммарные затраты по всем субподрядчикам.

Метод разбивки по профилю аналогичен предыдущему и основан на расчете затрат на наем различных специалистов.

Метод выделения затрат предполагает использование разных единиц сравнения для оценки разных компонент здания, после чего эти оценки суммируются

Метод количественного обследования

Данный метод основан на применении детального количественного расчета затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта.

Расчет стоимости строительства

Стоимость строительства зданий и сооружений определяется величиной инвестиций, необходимых для его осуществления. Стоимость строительства, как правило, определяется на стадии предпроектных проработок (составление ТЭО строительства).

Сметная стоимость строительства зданий и сооружений - это сумма денежных средств, необходимых для его осуществления в соответствии с проектной документацией.

На основе сметной стоимости производится расчет размера капитальных вложений, финансирования строительства, а также формирования свободных (договорных) цен на строительную продукцию.

Сметная стоимость строительства включает следующие элементы:

строительные работы;

работы по монтажу оборудования (монтажные работы);

затраты на приобретение (изготовление) оборудования, мебели и инвентаря;

прочие затраты.

В данной работе используется метод сравнительной единицы, как наиболее корректный с учетом особенностей объектов оценки и имеющейся информации о них.

Определение стоимости замещения

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение (или аренда) соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

В затратном подходе стоимость недвижимости равна рыночной стоимости участка земли (собственность или право аренды) плюс стоимость строений на участке за вычетом накопленного (общего) износа. Данный метод может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются восстановительная стоимость и износ, а также стоимость земли. Затратный подход подразумевает выполнение следующей последовательности шагов:

- Определение восстановительной стоимости.
- Определение общего накопленного износа.

Определение рыночной стоимости затратным подходом как суммы стоимости земельного участка и восстановительной стоимости объектов с учетом накопленного (общего) износа. В данной работе рыночная стоимость имущества определяется на базе стоимости замещения. В общем виде формула для расчета по затратному подходу с использованием показателей справочника УПВС выглядит следующим образом:

С затр. = С земли + Св.с. - И

где:
С затр. - стоимость затратным подходом;
С земли - стоимость земельного участка;
Св.с. - восстановительная стоимость нового строительства с учетом предпринимательской прибыли;
И - накопительный износ.

В данной работе расчет восстановительной стоимости осуществлялся методом сравнительной единицы, как наиболее корректный с учетом особенностей объектов оценки и имеющейся информации о них.

Данный метод предполагает в качестве сравнительной единицы использовать стоимость единицы площади или объема подобных типовых сооружений. Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно применяются различные справочные материалы: Удельные Показатели Стоимости Строительства (УПСС), Укрупненные Показатели Восстановительной Стоимости (УПВС). Информационной базой для приведения методики расчета может являться издание КО-ИНВЕСТ.

При этом:

- для пересчета сметных цен из 1969г. в 1984г. используются индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (СМР) (Приложение №1 к Постановлению Госстроя СССР №94 от 11 мая 1983г.), а также территориальные коэффициенты к индексам по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости СМР по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления (Приложение №2 к Постановлению Госстроя СССР №94 от 11 мая 1983г.), который для Московской области составляет 1;
- для пересчета сметных цен из 1984г. в цены 1991г. используются индексы изменения стоимости СМР, а также территориальные коэффициенты к индексам по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости СМР по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления письмо Госстроя СССР №14-Д от 06.09.1990г. (для Московской области 1);
- для пересчета сметных цен из 1991 г. в цены 2001 г. используются индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (СМР). (Вестник управления по совершенствованию ценообразования и сметного нормирования в строительстве, выпуск 1(25));

- Пересчет справочной стоимости из 2001 г. в стоимость 2018 г. произведен с использованием индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (СМР) к ТЕР 2001 на 1 кв. 2018 г. (письмо Минстроя России от 05.12.2017 г. № 45082-ХМ/09).

При перерасчете цен с использованием справочников КО-ИНВЕСТ применяются индексы перехода цен на СМР министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, при этом используется справочник, относящийся к категории оцениваемой недвижимости.

В данной работе использовалась информационная база справочника УПВС. Так как основная масса зданий и сооружений возведены до 2000 и показатели справочника УПВС более корректно отражают стоимость объектов, учитывают технологию строительства и конструкционные материалы, использующиеся строителями до 2000 года.

Рыночная стоимость определяется путем прямого и косвенного учета всей совокупности затрат, необходимых для воспроизводства (замещения) соответствующего объекта с учетом его доставки и установки по месту использования.

Расчет рыночной стоимости затратным подходом объектов оценки производился методом расчета по цене однородного объекта, как одним из наиболее распространенных, общедоступных и объективных методов оценки, для расчета, которого имеется вся необходимая достоверная и доказательственная информация. Расчет стоимости по цене однородного объекта производят с помощью подбора для оцениваемого объекта аналогичного, похожего по конструкции, используемым материалам и технологии изготовления. Для оценки зданий по сборнику УПВС были подобраны соответствующие объекты-аналоги и определена восстановительная стоимость 1 м3 объема здания – аналога и применены соответствующие корректировки.

Стоимость единицы объема или площади возведенных объектов строительства зданий и сооружений определяется по объектам, аналогичным объектам оценки на основе справочника "Укрупненные показатели стоимости строительства" (УПВС. В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

Основы определения накопленного (общего) износа зданий

По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий, а также их функциональное соответствие текущему и тем более, будущему использованию, связанному с жизнедеятельностью человека. Кроме того, на стоимость недвижимости оказывает влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т.д.

Износ - это потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов и определяется как разница между издержками по воспроизводству новых улучшений на дату оценки и их текущей рыночной стоимостью. В зависимости от причин вызывающих потерю стоимости, износ подразделяют: физический, функциональный и внешний.

Накопленный (общий) износ определяется величиной денежных средств, на которую должна быть снижена восстановительная стоимость оцениваемого здания в результате физического, функционального и внешнего износа или их комбинаций. В общем виде формула для определения накопленного (общего) износа:

И накоп.% = 1 – (1 – И физ.%) * (1 – И функ.%) * (1 – И вн.%)

где: И накоп.% – накопленный износ, %;
И физ.% – физический износ, %;
И функ.% – функциональный износ, %;
И вн.% – внешний (экономический) износ, %.

Физический износ

Физический износ – уменьшение стоимости имущества из-за утраты им заданных потребительских свойств по естественным причинам или вследствие неправильной эксплуатации. Физический износ определяется состоянием объекта и подразделяется на устранимый и неустранимый.

- неустранимый износ – износ, который невозможно устранить из-за конструктивных особенностей объекта или нецелесообразно устранять по экономическим причинам, так как расходы на устранение превышают прирост полезности и стоимости соответствующего объекта;

- устранимый износ – износ, который возможно устранить технически или экономически целесообразно.

В общем виде физический износ определяется по формуле:

И физ. = И физ. устр. + И физ. неустр.,

где: $И_{физ. устр.}$ – физический износ устранимый;

$И_{физ. неустр.}$ – физический износ неустранимый.

Для целей оценки в составе объектов недвижимости выделяют короткоживущие и долгоживущие элементы.

- Короткоживущие – это элементы, срок службы которых в обычных условиях меньше срока службы объекта недвижимости. Предполагается, что короткоживущие элементы могут быть заменены без прекращения эксплуатации объекта, поэтому их износ является полностью устранимым. К ним относятся кровля; декоративная отделка; сантехническое оборудование и т.д.

- Долгоживущие – это элементы, срок службы которых равен сроку службы объекта в целом. Износ долгоживущих элементов, как правило, является неустранимым, т. к. затраты на их ремонт превышают возможные выгоды от увеличения срока эксплуатации здания. При этом величину износа долгоживущих элементов определяют методом экономической жизни, исходя из соотношения фактического возраста здания и ожидаемого срока службы. К ним относятся фундамент; стены; перекрытия и т.д.

В данном отчете Оценщик исходил из предположения, что износ долгоживущих элементов является полностью неустранимым.

Величина физического износа короткоживущих элементов оцениваемого объекта определялась визуальным и расчетным способом на основании «Правил оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86(р), утвержденных приказом №446 Госгражданстроя от 24 декабря 1989г. В указанных правилах дана характеристика физического износа различных конструктивных элементов зданий и их оценка.

Формула для расчета физического износа для короткоживущих элементов выглядит следующим образом:

$$И\ физ.\ \% = \left[\sum_{i=1}^{i=n} И\ кi\ \% * К\ i\right] : 100,$$

где: $И_{кi,}$% – физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, %

$К_i$ – коэффициент, соответствующей доли восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости зданий;

n – число отдельных конструкций, элементов или систем в здании.

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости зданий (в %), принимаются по укрупненным показателям восстановительной стоимости (УПВС) зданий, утвержденных в установленном порядке.

Расчет неустранимого физического износа объекта оценки определяется исходя из фактического срока его службы и ожидаемого срока экономической жизни по формуле:

$$И\ физ.\ неустр. = \frac{(100 - \Sigma УВ\ к.ж.э.) * СЖ\ факт.}{СЖ\ эконом.},$$

где:

$И_{физ. неустр.}$ – неустранимый физический износ, %;

$УВ_{к.ж.э.}$ – удельный вес короткоживущих элементов;

$СЖ_{факт.}$ – фактический срок службы объекта, лет;

$СЖ_{эконом.}$ – экономическая жизнь объекта, лет.

Экономическая жизнь – это временной отрезок, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль. СЖ эконом = 0,75*СЖ факт.

Фактический срок службы объекта – период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

Метод срока жизни

Данный метод определяет физический износ по формуле:

$$Ифиз = \frac{ТЭФ}{Тэк} * 100,$$

где:

$Т_ф$ – фактический возраст здания.

$И_{физ}$– физический износ здания, %;

$Т_{ЭВ}$– эффективный возраст. $Т_{ЭФ} = Т_ф$;

$Т_{ЭК}$– экономический возраст здания;

Тн – номинальный возраст здания

$Т_{эк} = 0,75*Тн$.

Эффективный возраст – это возраст, который соответствует физическому состоянию объекта и улучшает возможность его выгодной продажи. Эффективный возраст – основан на оценке внешнего вида, технического состояния, экономических факторов, влияющих на стоимость объекта. В нашем случае эффективный возраст соответствует фактическому возрасту.

Экспертное начисление физического износа

В тех случаях когда, значения физического износа полученные расчетным путем не отражают техническое состояние объекта оценки, возможно применение назначения экспертного износа, согласно методики определения физического износа гражданских зданий, утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404. Укрупненные показатели физического износа отражены в таблице далее.

Таблица 11.3.1.1 Укрупненные показатели физического износа, установленные методом визуального осмотра

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
1	2	3	4
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-11
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	-
Примечание. Физический износ газового и лифтового оборудования определяется специализированными эксплуатационными организациями в соответствии с ведомственными инструкциями.			

Функциональный износ

Наличие функционального износа обычно обусловлено устаревшим объемно – планировочным или конструктивным решением оцениваемого объекта недвижимости и приводит к снижению стоимости объекта в следствии недостатков в эксплуатационных и функциональных качества объекта недвижимости.

Функциональный износ – уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Признаком *неустранимого функционального износа* является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение выявленных недостатков. Неустранимым функциональный износ оценивается по двум группам факторов, обусловленных:

- недостаточностью отдельных элементов здания или их качественных характеристик и измеряется потерей чистого дохода из-за их отсутствия, капитализированных по норме капитализации для здания такого типа, за вычетом стоимости устройства этих улучшений в процессе нового строительства;
- переизбыток отдельных качественных характеристик объекта над аналогичными характеристиками, соответствующими современным потребностям среднего потребителя.

Устранимый функциональный износ определяется затратами на необходимую реконструкцию, которая способствует более эффективной эксплуатации объекта недвижимости и вызывается;

-Недостатками, требующими добавления элементов. К недостаткам, требующим добавления, относятся элементы здания, которых нет в существующем окружении, и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам.

-Недостатками, требующими замены или модернизации элементов. К недостаткам, требующим замены или модернизации элементов, относят позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам.

- Сверхулучшения, к сверхулучшениям относят позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время не соответствуют современным стандартам.

Исходя из того, что основная часть зданий произведена из материалов использующихся в строительстве на сегодняшний день, по соответствующим технологиям, функциональный износ принимаем равным нулю.

$$\mathbf{И_{функ} = 0}$$

Внешний (экономический) - это снижение стоимости здания вследствие негативного изменения его внешней среды под воздействием экономических, политических и других факторов. Причинами внешнего износа могут являться: общий упадок района, в котором находится объект; действия правительства или местной администрации в области налогообложения, страхования; прочие изменения на рынке занятости, отдыха, образования и другие факторы.

В настоящее время наблюдается ухудшение экономической ситуации в России, вызванное резким спадом мировых цен на энергоресурсы, продажа которых составляет значительную часть в доходах бюджета России, а также введением экономических санкций в отношении России, вызванном событиями на полуострове Крым и на востоке Украины, необходимо учесть значение экономического износа. Согласно статьи: — коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости (Краткое изложение основных результатов эксперимента по формированию коллективных экспертных оценок), Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, Лейфер Л. А., Гришина М.Д. диапазон значений внешнего (экономического) износа в кризисный период составляет: 15%-45%. Примем экономический износ равный 30%, в связи с неблагоприятной экономической обстановкой в сфере предпринимательской деятельности, невостребованности большого числа объектов коммерческой и жилой недвижимости.

11.3.2 Расчет стоимости недвижимого имущества затратным подходом

Расчет стоимости замещения методом сравнительной единицы с использованием информационной базы УПВС. В качестве сравнительной единицы оцениваемого объекта принимается 1м3 аналогичного здания. Стоимость замещения оцениваемого объекта может быть рассчитана по формуле:

$$С_{зам.} = С_{1м3ан.} * V_{об.} * К_{1…n} * К_1 * К_2 * К_з * К_{пз} * К_и$$

где:

$С_{зам.}$ - стоимость замещения оцениваемого объекта;

$С_{1м3\ ан.}$ - стоимость 1м3 аналога в базовых ценах 1969г.;

$V_{об.}$ - строительный объем оцениваемого здания;

$К_{1…n}$- коэффициенты, учитывающие отличия между объектом оценки и аналогом;

$К_1$- коэффициент перехода к ценам 1984г.;

$К_2$- коэффициент перехода к ценам 1991г.;

$К_з$- коэффициент перехода к текущим ценам;

Кпз - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика, (%);

Ки - коэффициент, учитывающий косвенные издержки.

Расчет стоимости замещения затратным подходом объектов оценки производился методом расчета по цене однородного объекта, как одним из наиболее распространенных, общедоступных и объективных методов оценки, для расчета, которого имеется вся необходимая достоверная и доказательственная информация. Расчет стоимости по цене однородного объекта производят с помощью подбора для оцениваемого объекта аналогичного, похожего по конструкции, используемым материалам и технологии изготовления. Для оценки зданий по сборникам УПВС были подобраны соответствующие объекты-аналоги и определена восстановительная стоимость 1 м3 объема здания - аналога для 1 территориального пояса, III климатического района (Волгоградская область) в ценах 1969 года.

При расчете стоимости замещения коэффициенты **К1...n**учитывают отличия между объектом оценки и аналогом.

Расчет коэффициентов перехода к текущим ценам:

- для пересчета сметных цен из 1969г. в 1984г. используются индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (СМР) (Приложение №1 к Постановлению Госстроя СССР №94 от 11мая 1983г.), а также территориальные коэффициенты к индексам по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости СМР по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления (Приложение №2 к Постановлению Госстроя СССР №94 от 11 мая 1983г.), который для Московской области составляет 1.

- для пересчета сметных цен из 1984г. в цены 1991г. используются индексы изменения стоимости СМР, а также территориальные коэффициенты к индексам по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости СМР по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления письмо Госстроя СССР №14-Д от 06.09.1990г. (для Московской области 1)

- для пересчета сметных цен из 1991 г. в цены 2001 г. используются индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (СМР). (Вестник управления по совершенствованию ценообразования и сметного нормирования в строительстве, выпуск 1(25));

- Пересчет справочной стоимости из 2001 г. в стоимость 2018 г. произведен с использованием индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (СМР) к ТЕР 2001 на 1 кв. 2018 г. (письмо Минстроя России от 05.12.2017 г. № 45082-ХМ/09).

К пз - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика, (предпринимателя). Прибыль предпринимателя (инвестора) выступает в виде премии, которую он ожидает получить за использование своего рискового капитала, инвестированного в строительный проект. При этом

нельзя путать предпринимательскую прибыль со сметной прибылью организации - подрядчика, которая включается в общую смету производства (строительства), так как помимо этого, инвестор должен получать по завершении строительства (например, при продаже объекта) еще и премию за отвлечение своих средств на реализацию проекта. Значение коэффициента прибыли предпринимателя для объекта оценки, принимаем согласно справочника оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород 2017, Л.А. Лейфер, исходя из типа рассматриваемого объекта значение данного коэффициента находится в доверительном интервале 16,1%-18,1%, в данной работе значение прибыли предпринимателя принято 17,1%, что является средним значением вышеуказанного интервала.

Косвенные издержки (**Ки**) вызваны, как правило, необходимостью застройщика выполнить ряд технических условий, требующих определенных затрат, не относящихся непосредственно к строительству. Согласно учебного пособия: Асаул А.Н., Карасев А.В. Экономика недвижимости. Учебное пособие. М.: МИКХиС, 2001, косвенные издержки по информации указанной в данном пособии составляют 10-15%. В данной работе принимаем величину косвенных издержек равных 10%. В связи с тем, что объект недвижимости является типовым в своей категории. Источник информации: http://www.aup.ru/books/m76/5_3.htm.

Таблица 11.3.2.1 Индексы перехода на СМР от 1969 г. на дату оценки для нежилого здания, площадью 1227,8 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064

Индекс перехода от цен 1969 г. к ценам 1984 г. (постановление Госстроя СССР №94 от 11.05.1983 г.)	1,16
Территориальный коэффициент к индексу 84/69 (постановление Госстроя СССР №94 от 11.05.1983 г.)	1
Индекс перехода от цен 1984 г. к ценам 1991 г. (постановление Госстроя СССР №14-Д от 06.09.1990 г.)	1,61
Территориальный коэффициент к индексу 84/69 (постановление Госстроя СССР №14-Д от 06.09.1990 г.)	1
Индекс перехода от цен 1991 г. к ценам 2001 г. (Вестник управления по совершенствованию ценообразования сметного нормирования в строительстве, выпуск 1(25)	19,9
Индекс изменения стоимости СМР к ТЕР 2001 на 1 кв. 2018 г. (Письмо Минстроя России от 04.04.2018 г. № 13606-ХМ/09)	8,07

Расчет стоимости затрат на замещение недвижимого имущества представлен в таблицах далее:

Таблица 11.3.2.3 Расчет стоимости нежилого здания, площадью 1227,8 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064

Нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064	
Наименование	Нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064
Объемно-планировочная характеристика объекта оценки, м3	6727
Источник информации	СБОРНИК № 11 УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ МЯСНОЙ И МОЛОЧНОЙ ПРОМЫШЛЕННОСТИ ДЛЯ ПЕРЕОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ Утвержден Министерством мясной и молочной промышленности СССР по согласованию с Госстроем СССР ТЕХНИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ Отдел II МОЛОЧНАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ
Стоимость единицы объема объекта-аналога, м3/руб.	24,7
Поправка на группу капитальности	1
Поправка на климатический район	1
Прибыль предпринимателя	1,171 (среднее значение коэффициента для данного объекта, согласно справочника оценщика недвижимости 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород 2017, Л.А. Лейфер
Косвенные издержки	1,10
Коэффициент перехода СМР от 1969 г. на дату оценки	299,92
Восстановительная стоимость на дату оценки, без учета износа, руб.	64 190 889
Физический износ здания определяем расчетным путем, используя справочные данные по срокам службы отдельных элементов здания (справочники: ВСН 53-86р; ВСН 58-88р; Отдел научно-технической информации АКХ, Москва 1983). Расчет представлен в таблице далее.	
Расчет износа нежилого здания, площадью 1227,8 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064	

Наименование конструкции	Удельный вес элемента конструкции по УПВС, в долях	Исправимый физический Износ короткоживущих элементов, в долях, согласно (ВСН 53-86 р)	Неисправимый износ короткоживущих элементов (КЖЭ)			Неисправимый износ долгоживущих элементов (ДЖЭ)				Износ элементов конструкции, в долях	Износ элементов конструкции в общей массе здания, в долях
			Тф Фактический срок службы	Тн (нормативны срок службы), согласно сроков службы (ППР) Рекомендации по определению сроков службы конструкций полносборных зданий. Отдел научно-технической информации АКХ, Москва 1983;ВСН 58-88р	Неисправимый физический износ КЖЭ, в долях	Фактический срок службы Тф	Тн (нормативны срок службы), согласно сроков службы (ППР) Рекомендации по определению сроков службы конструкций полносборных зданий. Отдел научно-технической информации АКХ, Москва 1983;ВСН 58-88р	Экономический срок службы, Тэк	Износ ДЖЭ, в долях		
Фундаменты	0,05					38	125	93,75	0,405	0,405	0,02025
Стены и перегородки	0,23					38	125	93,75	0,405	0,405	0,09315
Перекрытия и покрытия	0,23					38	125	93,75	0,405	0,405	0,09315
Полы	0,08	0,4	38	40	0,95*					0,4	0,032
Крыша	0,04	0,4	38	20	>1*					0,4	0,016
Проемы	0,05	0,3	38	50	0,76*					0,3	0,015
Изоляционные работы	0,14	0,3	38	40	0,95*					0,3	0,042
Отделочные работы	0,07	0,7	38	10	>1*					0,7	0,049
Внутренние сантехнические и электроосветительные устройства	0,09	0,6	38	40	0,95*					0,6	0,054
Прочие работы	0,02	0,3	38	40	0,95*					0,3	0,006
Физический износ для всего здания, %											**42,06**
Функциональный износ объекта, %											**0**
Экономический износ объекта, %											**30**
Совокупное значение износа для объекта, %											**59,44**

Общая восстановительная стоимость объекта в целом, с учетом износа, без учета стоимости земельного участка под зданием, руб.	**26035825**
Стоимость земельного участка занятого зданием, руб.	**923797**
Общая восстановительная стоимость объекта в целом, с учетом износа и стоимостью земельного участка под зданием	**26959622**

*Значение износа тех короткоживущих и долгоживущих элементов, физический износ которых расчетным путем равен или превышает 100%, либо не отражает действительного состояния конструктивных элементов начисляется экспертным путем, с применением рекомендаций справочника ВСН 53-86 р. В случае, если расчетное значение износа конструктивных элементов здания не отражает действительного фактического состояния данных конструктивных элементов, значения износа определяются на основании органолептического осмотра, либо на основании информации полученной от заказчика.

11.4 Основы определения стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом

Согласно п. 12 ФСО №1, Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Согласно п. 13 ФСО №1, 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.

Оценивая рыночную стоимость объекта оценки, оценщик может использовать один или несколько методов оценки. Целью использования более одного метода является достижение наибольшей обоснованности и очевидности выводов оценочного заключения.

Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка рыночной стоимости объекта устанавливается исходя из того, какой подход(ы) наиболее соответствует оцениваемому объекту. Процесс обобщения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка. Процесс обобщения оценок приводит к установлению рыночной стоимости объекта оценки, чем и достигается цель оценки.

11.4.1 Описание процесса оценки объектов оценки в части применения сравнительного подхода

Оценщик полагает, что имеющиеся общедоступные средства массовой информации, содержащие объявления с предложениями на продажу объектов недвижимости, позволяют провести такую оценку.

Оценщик полагает, что используемая в отчете информация об объектах-аналогах является:

а) достаточной – поскольку не противоречит данным анализа рынка и не ведет к существенному изменению характеристик, и итоговой величины стоимости;

б) достоверной – поскольку соответствует действительности (что установлено оценщиком в результате телефонных переговоров с сотрудниками организаций и агентств недвижимости, предлагающих на продажу объекты) и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода.

Теория оценки предоставляет следующие методики расчета рыночной стоимости объекта при применении сравнительного подхода:

- метод парного сравнения продаж — это сравнение двух почти идентичных объектов, за исключением одного параметра, наличием которого и объясняется разница в их цене;
- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

Ограниченность применения метода парного сравнения продаж объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Метод валового рентного мультипликатора также имеет ряд особенностей, которые затрудняют его широкое применение. Во-первых, это необходимость наличия развитого и активного рынка недвижимости; а во-вторых, сложность учета вероятной разницы в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

Таким образом, основополагающим является метод сравнения продаж. Он основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, можно сделать вывод о правомерности использования в процессе расчетов объявлений в средствах массовой информации о продаже объектов недвижимости с указанием существенных условий — цены и характеристик продаваемого имущества. При этом информация, применяемая с учетом корректировок на возможность (но не обязательность) заключения договора купли-продажи на указанных условиях,

может быть справедливо учтена при расчете стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом, поскольку лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с любым, кто примет предложение на указанных в нем условиях». Такие предложения, именуемые в Гражданском Кодексе РФ «публичная оферта» (ст. 437), наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Рыночная стоимость объекта определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Этапы применения сравнительного подхода к оценке.

- сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки путем внесения экономических и физических поправок.
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

Выбор и описание объектов-аналогов.

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням:

− функциональное;

− конструктивное;

− параметрическое.

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы).

Конструктивное сходство разделяются на близкое (или практически идентичное) и конструктивно подобное.

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных эксплуатационных показателей (площадь, конфигурация и пр.)

Выбор единицы сравнения.

Согласно анализу рынка объекта оценки показателем цены является 1 кв. м. общей площади помещения. Таким образом, для дальнейших расчетов единицей сравнения является цена 1 кв. м. общей площади помещения.

Выбор элементов сравнения и расчет корректировок.

Выбор элементов сравнения. Базой для внесения поправок является единица сравнения – цена продажи/предложения объекта-аналога.

Для дальнейших расчетов были выбраны следующие основные элементы сравнения:

- дата предложения;
- вид права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- уторговывание;
- фактическое использование;
- местоположение;
- конструктивные особенности;
- техническое состояние;
- уровень отделки;
- инженерные коммуникации;
- транспортная и пешеходная доступность;
- площадь.

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

Различают относительные (процентные и коэффициентные) и абсолютные (денежные) корректировки (поправки), которые рассчитываются одним из пяти приведенных ниже методов:

− метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию;

− метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ;

− экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно;

− регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии;

− статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

Если элемент объекта-аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая корректировка (поправка), если же уступает – то вводится повышающая корректировка (поправка).

Вывод: Проанализировав характеристики объекта оценки и наличие информации, Оценщик пришел к выводу о возможности применения в рамках сравнительного подхода метода сравнения продаж.

11.4.2 Определение стоимости объектов оценки сравнительным подходом

Таблица 11.4.2.1 Подбор объектов-аналогов для нежилого здания, площадью 1227,8 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064

Объекты аналоги	Характеристика объекта	Общая площадь, м2	Условия продажи	Цена, руб.	Цена, руб./м2	Источник информации
1	2	3	4	5	6	7
Объект-аналог №1	Продается одноэтажное теплое нежилое здание свободного назначения в комплексе «Ниагара» г.Дмитров - крупнейшем Индустриальном парке города. Идеально подойдет для производства, складского помещения и др. коммерческих целей. Все коммуникации (электричество (100 кВа), вода (скважина 100м), канализация (септик), отопление (газгольдер). В здании установлены две кран-балки на 5 тонн и 7 тонн. Общая площадь здания 898 кв.м. + 96 кв.м. (офисное и подсобное помещения, расположены внутри здания). Размеры здания: 24м х 36м = 864 кв.м. + пристройка 34 кв.м. Высота потолка - 8м. Конструкция здания: каркас: металл; стены: сэндвич-панели 80мм; крыша: сэндвич-панели 80мм. В цену, также, входят земельные участки общей площадью 1 500 кв.м. с кадастровыми номерами 50:04:0011202:1372 и 1397. Удобная транспортная доступность: 60 км на Север от МКАД. Рядом две федеральные трассы Москва - Дубна и Московское большое бетонное кольцо. Круглогодичный подъезд для любых большегрузных автомобилей по бетонным плитам. Оказываем помощь в оформлении долгосрочного кредита на покупку здания (ВТБ, Сбербанк, Газпром банк), предоставляем беспроцентную рассрочку до 24 мес. Торг! 8-926-986-44-47 Наталья	898	Предложение	23000000	25612,47	https://www.avito.ru/dmitrov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_898_m_1435497849

Объект-аналог №2	ПРОДАЖА КОММЕРЧЕСКОГО ОБЪЕКТА С ПРЯМЫМ ВЪЕЗДОМ / ВЫЕЗДОМ НА УЛИЦУ ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ И СВОБОДНОЙ ПЛОЩАДЬЮ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 4566 КВ.М.! Здание в собственности. Площадь всех помещений 2-х этажного здания = 3233,5 кв.м. Здание занимает 2872 кв.м (36,47 Х 78,77) на арендованном земельном участке площадью 7438 кв.м. (долгосрочная аренда). Дополнительно оформлен сервитут на прилегающие к зданию 505 кв. м (с северной стороны здания). Согласована возможность организации въезда/выезда на Профессиональную ул., к которой примыкает земельный участок. Возможно обустройство парковки площадью 4500 кв.м. Газ 247 м3/сут. Водоснабжение и водоотведение 4,53 м3/сут. Электрическая мощность - 1780 кВт (2 трансформатора по 1000 кВА,). Возможен арендный бизнес с окупаемостью до 8-ми лет. Возможно изменение вида разрешённого использования земельного участка и здания для размещения ГОСТИНИЦЫ, ОФИСНОГО ЦЕНТРА, МАГАЗИНА , ТОРГОВОГО ЦЕНТРА, РЫНКА, ФИТНЕС-ЦЕНТРА, ДЕТСКОГО РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОГО/ОБУЧАЮЩЕГО/СПОРТИВНОГО ЦЕНТРА, и др. Общая стоимость -95 816 000 руб. с НДС (НДС возмещается из бюджета РФ покупателю). 8-958-769-61-17 Милан	3233	Предложение	95816000	29636,87	https://www.avito.ru/dmitrov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3233_m_1010728037
Объект-аналог №3	Производственно-складской комплекс "Наугольный" готов к использованию как логистический комплекс и для размещения производственных предприятий с широким диапазоном требований по инженерной и транспортной инфраструктуре. Есть возможность расширения складских площадей за счет строительства нового модуля (до 5000 м2). Есть возможность увеличения электрических мощностей. Площадь складской части: отапливаемые складские модули - 8,3 тыс м2 открытый склад (контейнерная площадка) - 5,2 тыс м2 Площадь офисной части: административно-бытовой корпус (АБК) 670 м2	9000	Предложение	230000000	25555,56	https://www.avito.ru/sergiev_posad/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_9000_m_1203306135

	Площадь земельного участка - 5,2 га Стоимость 230 млн. руб. без НДС Комплекс располагается на важнейших транспортных осях «Север – Юг» и «Восток – Запад»; на пересечении Московского большого кольца А-108 и радиальной - Ярославское шоссе М-8. Подъездные железнодорожные пути протяженностью 1000 м заходят на территорию комплекса. Близость узловой станции «Наугольный». 8-903-178-01-25 Екатерина					
Объект-аналог №4	Производственное помещение + земельный участок + здание диспетчерской. Рядом автотрассы: М9, М10, М11, А108. ⇒Адрес Московская область, Клинский район, д.Коноплино, д.41 Производственное помещение 925 м² • Кадастровый номер: 50:03:16:00329:001 Земельный участок 18650 м² • Кадастровый номер: 50:03:0050180:359 Здание диспетчерской 73,8 м² • Кадастровый номер: 50:03:16:00335:001 Комплекс расположен в 2 КМ от автомагистрали Москва — Санкт-Петербург [М11]. Участок Клин-Москва открывается в июне 2018г. От г. Клин 5 КМ От г. Москва 80 КМ (по Ленинградскому шоссе М10) ✧ Автобусные остановки в шаговой доступности. 8-906-775-84-61 Виктор	925	Предложение	25500000	27567,57	https://www.avito.ru/klin/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennyy_kompleks_925_m_v_2_km_ot_m11_1571173495
Объект-аналог №5	Собственник. Отличное предложение! Продается производственное помещение 2000 кв.м на участке 42 сотки и рядом участок 91 сотка (итого 133 сотки) в поселке Ямуга Клинский район Московской области, 80 км от Москвы по Ленинградскому шоссе. Фабрика оборудована под швейное производства, первый этаж склад, второй этаж цеха, есть подъемник на второй этаж. Хороший ремонт, полы бетонные, крыша не течет. Продаем в связи с реорганизацией. Имеются электрические мощности 125 кВт по документам, по факту больше. Вода и	2000	Предложение	50000000	25000	https://www.avito.ru/klin/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2000_m_760211518

	канализация автономная. На территории есть еще две постройки под холодный склад. Подъезд хороший с Ленинградского шоссе. Газ высокого давления. Фабрика освобождена от оборудование и готова к продаже, высота потолков на первом этаже 4 метра на втором 3 метра. Интернет выделенная линия. Торг в рамках разумного. 8-925-050-33-83 Петр					

Таблица 11.4.2.2 Расчет стоимости нежилого здания, площадью 1227,8 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064

Элемент сравнения	Ед. измерения	Исследуемый объект	Объекты сравнения				
			1	2	3	4	5
Цена 1 м2 площади	руб./ м2		25612,5	29636,9	25555,6	27567,6	25000
Дата объявления			05.07.2018	18.06.2018	10.07.2018	11.07.2018	03.07.2018
Корректировки							
Совершенная сделка или предложение			предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка			0,874	0,874	0,874	0,874	0,874
Скорректированная цена	руб./м2		22385,3	25902,62	22335,559	24094,06	21850
Время предложения			05.07.2018	18.06.2018	10.07.2018	11.07.2018	03.07.2018
Корректировка			1	1	1	1	1
Скорректированная цена	руб. /м2		22385,3	25902,62	22335,559	24094,06	21850
Транспортная доступность	Незначительная отдаленность от основных магистралей		Незначительная отдаленность от основных магистралей	Незначительная отдаленность от основных магистралей	Незначительная отдаленность от основных магистралей	Незначительная отдаленность от основных магистралей	Незначительная отдаленность от основных магистралей
Корректировка			1	1	1	1	1
Скорректированная	руб./м2		22385,3	25902,62	22335,559	24094,06	21850

цена							
Условия финансирования			рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка			1	1	1	1	1
Скорректированная цена	руб./м2		22385,3	25902,62	22335,559	24094,06	21850
Площадь объекта	кв.м.	1227,8	898	3233	9000	925	2000
Корректировка			0,95	1,1	1,1	0,95	1,08
Скорректированная цена	руб./м2		21266,03	28492,89	24569,115	22889,35	23598
Физическое состояние объекта	Хорошее		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка			1	1	1	1	1
Скорректированная цена	руб./м2		21266,03	28492,89	24569,115	22889,35	23598
Имущественные права			собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка			1	1	1	1	1
Скорректированная цена	руб./м2		21266,03	28492,89	24569,115	22889,35	23598
Количество корректировок			Аналог исключен из рассмотрения	2	2	2	2
Общая сумма корректировок			8				
Обратная величина удельного числа корректировок каждого			Аналог исключен из рассмотрения	4	4	4	4
Сумма обратных величин удельного числа корректировок			16				
Вес каждого аналога			Аналог исключен из рассмотрения	0,25	0,25	0,25	0,25
Стоимость согласно веса	руб.		Аналог исключен из рассмотрения	7123,22	6142,28	5722,34	5899,50

Согласованная стоимость 1 м2	24887,34
Площадь м2	1227,8
Стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, руб.	**30 556 676**

Применяемые корректировки:

Корректировка на условия сделки.

Для объектов-аналогов были использованы цены предложения, действующие на рынке на дату оценки с учетом поправки на уторговывание, которое будет иметь место в ходе реальной сделки. Для целей настоящей оценки, скидка на торг принята в размере 12,6%. (Источник: "Справочник оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Лейфер Л.А., Нижний Новгород 2017, стр. 260) Данное значение взято из доверительного интервала составляющего для оцениваемого объекта 12-13,2% и является средним значением согласно справочника.

Корректировка на местоположение

Объект оценки, как и объекты аналоги №1 и №2 располагаются в Дмитровском районе Московской области. Объект аналог №3 располагается в Сергиево-Посадском районе Московской области, объекты аналоги №4 и №5 располагаются в Клинском районе Волгоградской области. Максимальные расстояния на которых располагаются объекты аналоги от объекта оценки не превышают 80 км., все вышеуказанные районы Московской области сходны между собой своими площадями и проживающим в них населением, уровень жизни в данных районах также сопоставим, ко всем объектам имеются хорошие подъездные пути. Корректировка не требуется.

Корректировка на время продажи.

Все объявления объектов аналогов датированы концом II и началом III квартала 2018 года. Корректировка не требуется.

Корректировка на транспортную доступность

Расстояния, на которых располагаются объекты-аналоги до основных асфальтовых магистралей, значительно не отличаются и являются сопоставимыми. От каждого объекта до основных асфальтированных дорог имеются подъездные пути. Таким образом, по транспортной доступности объекты исследования и объекты аналоги практически не отличаются. Корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования

Условия финансирования всех объектов аналогов рыночные, в случае возможности приобретения объекта в кредит - ставка по кредиту рыночная, возможность приобретения объектов в рассрочку отсутствует, таким образом, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь здания.

Корректировка на площадь объекта (фактор масштаба) применялась, согласно источника информации: справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов., Лейфер Л.А., Нижний Новгород 2017, стр. 160 и составляет для объектов аналогов №1 и №4 – 0,95; для объекта аналога №2 и №3 – 1,1; для объекта аналога №5 – 1,08.

Корректировка на физическое состояние объекта.

Состояние объекта оценки, как и всех подобранных объектов аналогов можно охарактеризовать как хорошее. Корректировка не требуется.

Корректировка на вид права.

Объект исследования принадлежит владельцу на праве собственности. Все объекты-аналоги принадлежат своим владельцам на праве собственности. Корректировка не требуется.

Дополнительная информация по объектам аналогам получена путем консультаций по телефону с собственниками и риэлторами.

Копии сайтов по объектам, предлагаемым к продаже, приведены в приложении.

11.5 Основы определения стоимости недвижимого имущества доходным подходом

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. То есть, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги, в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи. В рамках доходного подхода к оценке недвижимости возможно применение одного из двух методов:

- метод прямой капитализации;
- метод анализа дисконтированных денежных потоков.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта, генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы способом преобразования потока доходов. При использовании метода капитализации доходов в стоимость, преобразуется доход за один временной период. При использовании метода дисконтирования денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты 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. (ФСО 1 п. 16). На момент проведения исследования, оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Например, отсутствует подтверждённая в установленном порядке информация о расходах, связанных с владением объекта оценки. Эти обстоятельства не позволяют оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования оценщик посчитал невозможным.

Учитывая изложенное выше, оценщик принял решение об исключении доходного подхода из своих расчётов по данному объекту оценки.

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Согласно п. 8 "к" раздела 3 ФСО №3 описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов.

В зависимости от объема и достоверности информации, использованной в рамках каждого из подходов при оценке объекта, результаты этих подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. На выбор весовых коэффициентов оказали влияние конкретные условия оценки, характеристики оцениваемых объектов и другие факторы.

Заключительным элементом аналитического исследования оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки.

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение наиболее вероятной стоимости объекта оценки на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из примененных методов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям: полнота, достоверность используемой информации и влияние на используемую информация внешних факторов.

Согласование результатов проведем по четырем критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу:

1. Достоверность и достаточность информации;
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Расчет «весов» использованных методов проводится в несколько этапов:

–Строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;

–Определяется сумма баллов каждого подхода;

–По отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;

– Расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;

– Проводится согласование результатов расчета.

Источник информации: секция по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международного ежегодного конгресса “СЕРЕАН” 15-19 октября 2002 г.
http://www.irbis.vegu.ru/repos/11755/HTML/0057.htm

Причина расхождения значений заключается в том, что большинство рынков являются несовершенными, потенциальные пользователи могут быть неправильно информированы. а производители могут быть неэффективными.

Сравнительный подход основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими предлагаемыми к продаже аналогичными объектами, что позволяет учесть конъюнктуру рынка подобного имущества, рыночное отношение к особенностям объекта, его ликвидность, перспективы развития объекта..

Затратный подход дает картину стоимости с точки зрения воссоздания самого объекта, без учета внешней экономической ситуации в регионе места расположения, а именно она определяет активность рынка, стоимость аналогов. Именно поэтому влияние затратной составляющей рыночной стоимости объекта оценки как актива будет минимальным.

Учитывая вышеизложенное, оценщик счел возможным для определения итоговой величины стоимости объекта оценки согласовать результаты всех подходов к оценке.

Разница в стоимостях объектов недвижимости полученных в рамках затратного и сравнительного подхода обуславливается тем, что в условиях экономического кризиса в затратном подходе в полной мере нельзя учесть все негативные факторы, влияющие на стоимость объектов, поэтому при согласовании результатов оценки, объектам оценки отдан больший вес в сравнительном подходе.

Таблица 12.1 Согласование результатов оценки недвижимого имущества

№		Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход
	Критерий	Баллы		
	1. Достоверность и достаточность информации	-	3	1
	2.Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	-	3	1
	3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки	-	3	0
	4.Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	-	3	2
	ИТОГО СУММА БАЛЛОВ ДЛЯ ПОДХОДА	-	12	4
	Подход применялся	НЕТ	ДА	ДА
	Сумма баллов	16		
	Вес подхода, проц.	-	75	25
	Вес подхода округленно, проц.	-	75	25

Таблица 12.2 Согласованная рыночная стоимость недвижимого имущества

№	Наименование объекта	Сравнительный подход		Затратный подход		Согласованная рыночная стоимость, округленная, руб.
		Стоимость	Вес подхода, %	Стоимость	Вес подхода, %	
1	Нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064	30556676	75	26959622	25	29 657 413

13. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ

Исходя из приведенных в Отчете данных, анализа и расчетов, принятых допущений и ограничений, рассчитана рыночная стоимость следующего имущества: нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064; земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский район, с/о Настасьинский, в районе пос. Горшково, площадью 4895 кв.м., вид разрешенного использования: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер: 50:04:0210111:412, принадлежащего ООО “Седа” (ИНН: 5007034505; ОГРН: 1035001603658).

Таким образом, стоимость объектов оценки составила округленно, без НДС:

№	Наименование объекта	Рыночная стоимость, без НДС, округленная, руб.
1	Нежилое здание, площадью 1227,8 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Дмитровский район, п. Горшково, д. 46, кадастровый номер 50:04:0000000:4064	**29 657 413**
2	Земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский район, с/о Настасьинский, в районе пос. Горшково, площадью 4895 кв.м., вид разрешенного использования: земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер: 50:04:0210111:412	**3 682 998**

С уважением, оценщик,
Индивидуальный предприниматель И.Е. Строгов

14. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ДРУГИХ ИСТОЧНИКОВ

Документы, регламентирующие оценочную деятельность и нормативные документы:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г.;

2. ФСО-1 Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»;

3. ФСО-2 Приказ Министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;

4. ФСО-3 Приказ Министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»;

5. ФСО-7 Приказ Министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»;

6. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утверждены Советом НП оценщиков «ЭС» протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г. с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС»протокол № 36/2017 от «24» мая 2017г.;

7. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.;

8. «Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС». М: Республиканское управление технической инвентаризации, 1995 г.;

9. "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" Минимущества России от 10.04.2003 № 1102-р.;

10. Ведомственные строительные нормы 58-88 р от 30.06.1989 г.;

11. Вестник управления по совершенствованию ценообразования и сметного нормирования в строительстве, выпуск 1(25);

12. Градостроительный кодекс РФ от 7 мая 1998 г. N 73-ФЗ;

13. Гражданский кодекс РФ (Часть 1) № 51-ФЗ от 30.11.1994 г. с изменениями;

14. Гражданский кодекс РФ (Часть 2) № 14-ФЗ от 26.01.1996 г. с изменениями;

15. Гражданский кодекс РФ (Часть 3) № 146-ФЗ от 26.11.2001г. с изменениями;

16. Гражданский кодекс РФ (Часть 4) № 230-ФЗ от 18.12.2006 г. с изменениями;

17. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001г. № 136-ФЗ;

18. Налоговый кодекс Российской Федерации;

19. Письмо Минстроя России от 06.02.2015 N 3004-ЛС/08;

20. Письмо Минстроя России от 05.12.2017 г. № 45082-ХМ/09;

21. Постановление Госстроя СССР №14-Д от 06.09.1990 г;

22. Постановление Госстроя СССР №94 от 11.05.1983 г.;

23. Постановление Правительства РФ № 1 от 1.01.2002 г. «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы»;

24. Правила оценки физического износа зданий ВСН-53-86(р) М.: Госгражданстрой, 1990 г.;

25. Приложение 1 к письму Минстроя РФ от 09.12.2016 г. № 41695-ХМ/09 "Об индексах изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ на IV квартал 2017 года";

26. Приложение К-1167 от 13.06.83 г. к письму Госстроя № 43-Д от 3.06.83 г;.

27. Рекомендации по определению сроков службы конструкций полносборных зданий. Отдел научно-технической информации АКХ, от 13.01.1983 г. Москва.;

28. Свод правил по определению стоимости строительства в составе предпроектной и проектно-сметной документации (СП 81-01-94). Санкт-Петербург: Минстрой России, 1995.;

29. СНиП 33-01-2003—Гидротехнические сооружения. Основные положения;

30. Федеральный закон "О несостоятельности (Банкротстве)";

31. Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса РФ» от 25.10.2001г. N 137-ФЗ;.

32. Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007г. № 221-ФЗ;.

33. Федеральный закон «О землеустройстве» от 18.06.2001г. № 78-ФЗ;.

34. Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002г. № 101-ФЗ.;

35. Федеральный закон «О плате за землю» от 11.10.1991 г. № 1738-1.;

36. Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества";

Справочная и методическая литература, периодические издания, информационные источники:

37. «Оценка недвижимости»: Учебник. Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. –М.:Финансы и статистика, 2002.- 496 с.:ил.;

38. «Строительное производство». В 3 т. Т.2 «Организация и технология работ» Л.П. Аблязов, В.А. Анзигитов, К.И. Башлай и др.; Под ред.И.А. Онуфриева .- М.: Стройиздат, 1989.-527 с.:ил.-(Справочник строителя);

39. Александров В.Г. «Оценка функционального (морального) устаревания зданий и сооружений» учебно-практическое пособие /В.Т.Александров- СПб: Астерион, 2007-212 с.;

40. «Справочник оценщика недвижимости. Том III. Земельные участки, Нижний Новгород, 2016.;

41. Бабенко Р.В. «Техника оценки офисной и промышленной недвижимости»- Ростов н/Д: НПО «Лаборатория экономического инжиниринга», 2006.-312 с.;

42. Грибовский С.В. «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества», учебное пособие, под ред. С.В. Грибовского, М.А.Федотовой, -М., Финансы и статистика, 2008-368 с.;

43. Грибовский С.В. «Оценка доходной недвижимости»- СПб Питер, 2001 -336 с.:ил. –(Серия «Учебники для вузов»);

44. Е.И. Тарасевич «Финансирование инвестиций в недвижимость» СПбГТУ, СПб., 1996.-237 с.;

45. Е.И. Тарасевич «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, 1997.;

46. Е.С. Озеров Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб: МКС, 2007.;

47. Иванкова А.Л. Особенности расчета функционального и внешнего устаревания машин и оборудования //Вопросы оценки. 2013. № 2 (72). С. 55-60.;

48. Иванов В.В. Экспертиза технического состояния зданий и сооружений. Учебное пособие. ЦНТИ. Волгоград, 2005;

49. Калинин В.М., Сокова С.Д. «Оценка технического состояния зданий» Учебник.-М, МНФРА-М, 2006.-268 с.;

50. М.А. Федотова, Г.М.Кондрашов, Р.Ф.Гинзбург «Основные положения теории и практики рыночной стоимости недвижимости», Астрахань: ГУП «Издательско-полиграфический комплекс «Волга», 2003;

51. Озеров Е.С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.: Издательство «МКС», 2003.-423 с.;

53. Орлов С.В., Цыпкин Ю.А. «Рыночная оценка имущества города». Учебное пособие для ВУЗов. – М.:ЮНИТИ- ДАНА,2003. -240 с.;

52. Оценка земельных ресурсов» Учебное пособие. Под общей редакцией В.П.Антонова и П.Ф. Лойко–М.: и др. Институт оценки природных ресурсов, 1999.- 364 с.;

53. Петров В.И. «Оценка стоимости земельных участков», учебное пособие, под ред. Д-ра экон. Наук проф. М.А. Федотовой.-М., КНОРУС, 2007.-208с.;

54. Прокопишин А.П. «Капитальный ремонт зданий» Справочник инженера-сметчика. В 2 т. Т.1.- 2-е изд., перераб. И доп. –М.: Стройиздат, 1991. – 463 с.: ил.;

55. Прокопишин А.П. «Капитальный ремонт зданий» Справочник инженера-сметчика. В 2 т. Т.2.- 2-е изд., перераб. И доп. –М.: Стройиздат, 1991. – 416 с.: ил.;

56. С.В. Грибовский. Оценка доходной недвижимости. Санкт-Петербург, 2000;

57. С.Е.Фомин «Методическое руководство по технической экспертизе зданий и сооружений, Санкт-Петербург, МИПК СПбГТУ, 1994;

58. С.П.Коростелев «Основы теории и практики оценки недвижимости», М.: Русская деловая литература, 1998;

59. Симионова Н.Е., Шеина С.Г. «Методы оценки и технической экспертизы недвижимости» Учебное пособие-М. ИКЦ «МарТ», Ростов н/Д, Издательский центр «МарТ», 2006-448 с;

60. СНиП 1.04.03-85. «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений» Госстрой СССР, Госплан СССР, -М.: Стройиздат, 1987. – 522 с;

61. Шубенин В.Г., Попов И.С., Даушева А.В., Минимулин Д.В. Регистрация залога движимого имущества: дополнительная обязанность или благо? // Юридическая работа в кредитной организации. 2014. N 2. С. 8 – 12;

Документы, предоставленные заказчиком

62. Решение Арбитражного суда Московской области по делу №А41-44584/17 от 21 февраля 2018 г.;

63. Определение Арбитражного суда Московской области по делу №А41-44584/17 от 10 ноября 2017 г.;

64. Инвентаризационная опись основных средств №1 от 21.05.2018 г., составленная конкурсным управляющим ООО “Седа” (ИНН: 5007034505; ОГРН: 1035001603658) Аюповым Рифатом Гаязовичем;

65. Фотоматериалы объектов оценки, предоставленные заказчиком.

66. Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости за №34-1/150/001/2018-60 от 29.03.2018 г.;

67. Технический отчет по результатам технического обследования основных несущих конструкций здания молокозавода, расположенного по адресу: МО, Дмитровский район, д. Горшково, д. 46, составленный ООО “РУССИНТЭК” в 2010 г.;

68. Техническое заключение о состоянии и несущей способности строительных конструкций здания цеха производства цельномолочной продукции в дер. Горшково Московской области, составленное ЗАО “ЦСТ МОНТОС” в 1999 г.;

69. Технический паспорт на нежилое здание – цех по переработке молока, расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский муниципальный район, городское поселение Дмитров, д. Горшково, д. 46, составленный ГУП МО “МОБТИ” 14 ноября 2008 года;