

**УТВЕРЖДАЮ:**

**Генеральный директор  
ООО «Оценочная компания «Юрдис»**

\_\_\_\_\_/Терешонок А.Г./

## **Отчет об оценке № 05/2020-Д-17/1**

**объекта оценки: право пользования и владения на условиях договора аренды  
нежилыми зданиями общей площадью 1 579,8 кв.м, расположенными по  
адресу: Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 6**

<b>Период проведения оценки:</b>	13.07.2020 г. – 23.07.2020 г.
<b>Дата составления Отчета:</b>	23.07.2020 г.
<b>Дата определения стоимости:</b>	13.07.2020 г.
<b>Договор:</b>	№ 05/2020-Д от 07.02.2020 г.
<b>Заказчик:</b>	ТУ РОСИМУЩЕСТВА В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
<b>Исполнитель:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

**Москва, 2020 г.**

## Сопроводительное письмо

Руководителю  
ТУ РОСИМУЩЕСТВА  
В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
Пешкову Н.Н.

Уважаемый Николай Николаевич!

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 05/2020-Д от 17.02.2020 г., специалисты ООО «Оценочная компания «Юрдис» произвели определение рыночной стоимости права пользования и владения на условиях договора аренды нежилыми зданиями общей площадью 1 579,8 кв.м, расположенными по адресу: Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 6.

Оценка рыночной стоимости объекта была произведена по состоянию на 13 июля 2020 года.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения – для заключения договора аренды.

Необходимая информация и расчеты представлены в Отчете об оценке. Отдельные части Отчета не могут трактоваться раздельно, а только с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Оценка объекта проведена, отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки (ФСО) №1 утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297, ФСО №2 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

Отчет содержит описание объекта оценки и его местоположения, собранную оценщиками фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчет содержит выводы оценщиков об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, представляющего собой права пользования и владения на условиях договора аренды нежилыми зданиями общей площадью 1 579,8 кв.м, расположенными по адресу: Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 6, без учета НДС, составляет:

**3 104 195 руб./год**

**(Три миллиона сто четыре тысячи сто девяносто пять) рублей в год**

Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.

С уважением,

Генеральный директор ООО «Оценочная компания «Юрдис» \_\_\_\_\_ Терешонок А.Г.

Оглавление

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>5</b>
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	5
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	5
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	6
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	6
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....</b>	<b>7</b>
2.1. <b>ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ / СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ЕГО ЧАСТЕЙ (ПРИ НАЛИЧИИ): .....</b>	<b>7</b>
2.2. <b>ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ: .....</b>	<b>7</b>
2.3. <b>ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ: .....</b>	<b>7</b>
2.4. <b>ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: .....</b>	<b>7</b>
2.5. <b>ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КАЖДОЙ ИЗ ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: .....</b>	<b>7</b>
2.6. <b>ЦЕЛИ ОЦЕНКИ: .....</b>	<b>7</b>
2.7. <b>ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ:.....</b>	<b>7</b>
2.8. <b>ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ (ЗАДАЧИ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ): .....</b>	<b>7</b>
2.9. <b>ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: .....</b>	<b>7</b>
2.10. <b>ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА: .....</b>	<b>7</b>
2.11. <b>СРОКИ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: .....</b>	<b>8</b>
2.12. <b>ФОРМАТ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА: .....</b>	<b>8</b>
2.13. <b>НЕОБХОДИМОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ: .....</b>	<b>8</b>
2.14. <b>ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКА НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ .....</b>	<b>8</b>
2.15. <b>ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ .....</b>	<b>9</b>
2.16. <b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКАХ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....</b>	<b>9</b>
2.17. <b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ.....</b>	<b>11</b>
2.18. <b>ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>11</b>
2.19. <b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>12</b>
2.20. <b>ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДУСМОТРЕННАЯ ФЕДЕРАЛЬНЫМИ СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>12</b>
2.21. <b>ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ .....</b>	<b>12</b>
<b>3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>14</b>
3.1. <b>Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки .....</b>	<b>14</b>
3.3 <b>Количественные и качественные характеристики Объекта оценки .....</b>	<b>14</b>
<i>Описание местоположения объекта оценки.....</i>	<i>14</i>
<i>3.3.2 Характеристики объекта оценки.....</i>	<i>16</i>
<i>3.3.2.1 Информация о текущем использовании объекта оценки.....</i>	<i>16</i>
<i>3.3.2.2 Оцениваемые права на объект оценки .....</i>	<i>16</i>
<i>Обременения оцениваемых прав.....</i>	<i>17</i>
<i>3.3.2.5 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....</i>	<i>17</i>
<b>4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>22</b>
<b>5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>23</b>

<b>5.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ РФ НА ДАТУ, ПРЕДШЕСТВУЮЩУЮ ДАТЕ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>23</b>
Текущая макроэкономическая ситуация.....	23
<b>5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....</b>	<b>26</b>
<b>5.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....</b>	<b>30</b>
<b>5.4. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>36</b>
<b>5.5. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>36</b>
<b>5.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ.....</b>	<b>39</b>
<b>6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>41</b>
6.1    Порядок проведения услуг по оценке.....	41
6.2    Инспекция объекта оценки.....	41
6.3    Подходы к оценке объектов недвижимости.....	41
6.4    Подходы и методы при определении рыночной арендной платы.....	42
6.5    Описание и обоснование выбора примененных подходов.....	44
6.6    Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.....	44
6.6.1.  Выбор единицы сравнения.....	45
6.6.2.  Подбор объектов-аналогов.....	45
<b>7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>53</b>
<b>8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....</b>	<b>55</b>
<b>9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....</b>	<b>56</b>
<b>10. ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>57</b>
Рыночная информация, используемая в процессе оценки.....	58
Перечень предоставленных документов.....	66
Документы на осуществление оценочной деятельности.....	94

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Договор на оказание услуг по оценке № 05/2020-Д от 07.02.2020 г. между Заказчиком – территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области, в лице руководителя Пешкова Николая Николаевича, действующего на основании Положения о Территориальном управлении Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области, утвержденного приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области от 05.03.2009 № 66 и приказа Министерства экономического развития России от 25.07.2019 № 1370-л и Исполнителем – ООО «Оценочная компания «Юрдис», в лице Генерального директора Терешонка Андрея Геннадьевича, действующего на основании Устава.

### 1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Оценке подлежит рыночная стоимость права пользования и владения на условиях договора аренды нежилыми зданиями общей площадью 1 579,8 кв.м, расположенными по адресу: Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 6.

В таблице ниже представлена краткая информация об объекте оценки.

*Таблица 1. Общая информация об объектах оценки<sup>1</sup>, основные факты и выводы*

<b>Наименование показателя</b>	<b>Значение показателя</b>
Номер Отчета об оценке	05/2020-Д-17/1
Основание для проведения оценки	Договор № 05/2020-Д от 07.02.2020 г.
Объект оценки	Право пользования и владения на условиях договора аренды нежилыми зданиями общей площадью 1 579,8 кв.м, расположенными по адресу: Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 6
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Право пользования и владения на условиях договора аренды нежилыми зданиями общей площадью 1 579,8 кв.м, расположенными по адресу: Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 6: <ul style="list-style-type: none"> <li>• нежилое здание (гараж СПЧ) кадастровый номер 50:44:0010227:38 общая площадь 351,9 кв.м;</li> <li>• нежилое здание (пожарное депо) кадастровый номер 50:44:0010227:40 общая площадь 1 227,9 кв.м.</li> </ul>
Определяемый вид стоимости	Рыночная
Дата определения стоимости	13.07.2020 г.
Ограничения и пределы полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Выводы оценщика о величине стоимости объекта оценки будут ограничены изложенными в отчете об оценке допущениями и условиями.</li> <li>• Информация о титуле объекта оценки, правах на объект оценки, а также техническая и финансовая документация по объекту оценки должна быть предоставлена Заказчиком.</li> <li>• Оценщик и Исполнитель не принимают на себя обязательств по проверке предоставляемых документов и информации на предмет подлинности и соответствия законодательству, исходя из достоверности всех предоставленных Заказчиком документов и информации.                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и/или внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.</li> <li>• Оценка проводится в предположении отсутствия обременений, ограничений прав на объект недвижимости.</li> </ul> </li> </ul>

<sup>1</sup> Характеристики объекта оценки приняты на основании документов, предоставленных представителями Заказчика. Копии использованных документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Наименование показателя	Значение показателя
	Иные допущения и ограничения, возникающие в процессе проведения оценки, будут указаны в отчете об оценке.

Более подробная характеристика объекта оценки представлена в соответствующих разделах настоящего Отчета об оценке.

### 1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе проведенных работ по определению рыночной стоимости объекта оценки были получены следующие результаты в рамках выбранных подходов:

*Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке*

Объект оценки	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб./год, без учета НДС	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./год, без учета НДС	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб./год, без учета НДС
Право пользования и владения на условиях договора аренды нежилыми зданиями общей площадью 1 579,8 кв.м, расположенными по адресу: Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 6, в том числе:	Не применялся	3 104 195	Не применялся
Право пользования и владения на условиях договора аренды нежилым зданием (гаражом СПЧ) кадастровый номер 50:44:0010227:38 общая площадь 351,9 кв.м, расположенными по адресу: Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 6	Не применялся	827 669	Не применялся
Право пользования и владения на условиях договора аренды нежилым зданием (пожарным депо) кадастровый номер 50:44:0010227:40 общая площадь 1 227,9 кв.м, расположенными по адресу: Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 6	Не применялся	2 276 527	Не применялся

### 1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате произведенных расчетов получены следующие результаты:

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, представляющего собой права пользования и владения на условиях договора аренды нежилыми зданиями общей площадью 1 579,8 кв.м, расположенными по адресу: Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 6, без учета НДС, составляет:

**3 104 195 руб./год**  
(Три миллиона сто четыре тысячи сто девяносто пять) рублей в год

## **2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

### **2.1. Объект оценки / Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):**

Право пользования и владения на условиях договора аренды нежилыми зданиями общей площадью 1 579,8 кв.м, расположенными по адресу: Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 6:

- нежилое здание (гараж СПЧ) кадастровый номер 50:44:0010227:38 общая площадь 351,9 кв.м;
- нежилое здание (пожарное депо) кадастровый номер 50:44:0010227:40 общая площадь 1 227,9 кв.м.

### **2.2. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:**

Перечень предоставленных оценщику документов, представлен в п. 1 настоящего Задания на оценку.

### **2.3. Имущественные права на объект оценки:**

Право собственности Российской Федерации.

### **2.4. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:**

Право временного пользования и владения на условиях договора аренды.

### **2.5. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:**

Право собственности без учета обременений и ограничений за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

### **2.6. Цели оценки:**

Определение рыночной стоимости права временного пользования и владения объектом недвижимости, выраженное величиной годовой ставки арендной платы за объект оценки.

### **2.7. Вид определяемой стоимости:**

Рыночная

### **2.8. Предполагаемое использование результатов оценки (Задачи проведения оценки):**

Для заключения договора аренды.

### **2.9. Дата проведения оценки:**

13.07.2020 г.

### **2.10. Допущения, на которых должна основываться оценка:**

1. Выводы оценщика о величине стоимости объекта оценки будут ограничены изложенными в отчете об оценке допущениями и условиями.
2. Информация о титуле объекта оценки, правах на объект оценки, а также техническая и финансовая документация по объекту оценки должна быть предоставлена Заказчиком.
3. Оценщик и Исполнитель не принимают на себя обязательств по проверке предоставляемых документов и информации на предмет подлинности и соответствия законодательству, исходя из достоверности всех предоставленных Заказчиком документов и информации.

4. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и/или внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.

5. Оценка проводится в предположении отсутствия обременений, ограничений прав на объект недвижимости

**2.11. Сроки проведения оценки:**

10 рабочих дней с даты передачи Заказчиком Исполнителю задания на оценку на бумажном носителе<sup>2</sup>.

**2.12. Формат предоставления результата:**

Отчет об оценке, составленный в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности и стандартами оценки, в том числе.

- Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ;

- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;

- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;

- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;

- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

- Гражданским кодексом Российской Федерации.

**2.13. Необходимость проведения специальных экспертиз:**

Рассмотрение Отчета в Территориальном управлении Росимущества по Московской области.

**2.14. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылка на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики**

Характеристика объекта оценки представлена в разделе «3. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке.

Основными источниками информации, позволяющими установить характеристики объекта оценки, необходимые для проведения оценочных работ, являлись следующие документы. Полный перечень использованных источников информации представлен в разделе «3.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке.

---

<sup>2</sup> Факт передачи задания на оценку подтверждается путем подписания копии задания на оценку уполномоченным (по доверенности) сотрудником Исполнителя

## 2.15. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

1. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с ней, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.

2. Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников.

3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (Шести) месяцев.

4. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре.

5. Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщиков, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемся опыте подобных работ.

6. Исполнитель (Оценщики) не несут ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также, как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.

7. Исполнитель (Оценщики), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяют фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации.

8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, достоверность которых принимается на основе представленных документов и со слов Заказчика.

9. Юридическая экспертиза прав на объект оценки не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных в Отчете.

10. При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel 2013. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. К. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные<sup>3</sup> числовые данные.

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

Ниже в таблице представлены реквизиты Заказчика.

Таблица 3. Реквизиты Заказчика

Заказчик	Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области
Юридический адрес	129090, г. Москва, ул. Гиляровского, дом 31, строение 1
Почтовый адрес:	129090, г. Москва, ул. Гиляровского, дом 31, строение 1

<sup>3</sup> в программе Microsoft Office Excel, в настройках установлена опция «задать точность как на экране»

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»»

Реквизиты	Получатель: УФК по Московской области (ТУ Росимущества в Московской области л/сч: 03481А18500) Наименование банка: ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО Г. МОСКВА 35 Счет: 40105810545250010013 БИК: 044525000 ОКТМО 45379000; ИНН 7716642273; КПП 770201001
-----------	--

Исполнителем настоящей оценки является юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор.

Сведения об Исполнителе представлены в следующей таблице.

*Таблица 4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор*

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»»
Основной государственный регистрационный номер, дата присвоения:	ОГРН 1027710000460 Дата присвоения ОГРН 16.07.2002 г.
Генеральный директор:	А.Г. Терешонок
Юридический адрес:	125438, г. Москва ул. Михалковская, д.63 Б, стр.2, пом. XX, ком. 9-18
Обеспечение имущественной ответственности при осуществлении оценочной деятельности	Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Глава III. Регулирование оценочной деятельности Статья 24.6. Убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками, подлежат возмещению в полном объеме за счет имущества оценщика или оценщиков, причинивших своими действиями (бездействием) убытки или имущественный вред при осуществлении оценочной деятельности, или за счет имущества юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.
Обязательное страхование	Страховая компания: ООО «Абсолют Страхование», полис №022-073-004260/19-2 от 16.12.2019 г., срок действия – с 06.07.2020 г. по 16.01.2021 г., страховая сумма 1 001 000 000 руб. (Один миллиард один миллион) рублей

В таблицах ниже приведены данные оценщика, участвовавшего в выполнении работ.

*Таблица 5. Сведения об оценщике, участвовавшем в выполнении работ*

Фамилия, имя, отчество оценщика:	Гуркин Андрей Сергеевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Свидетельство Ассоциации «СРО «Экспертный совет» о принятии в члены общества Гуркина А.С. за регистрационным №1614 от 19.11.2018 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о высшем образовании, регистрационный номер 741 от 30 июня 2012 года, г. Брянск. Квалификация: Инженер по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью». Диплом о профессиональной переподготовке, регистрационный номер 050026 от 06 февраля 2015 г. выдано НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия».
Информация о наличии квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №005640-1 от 16.03.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости»

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховая компания ООО «Абсолют страхование» №022-073-005009/20 от 27.02.2020 г., срок действия – с 12.03.2020 г. по 11.03.2021 г. Страховая сумма 30 000 000 руб. (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	5 лет
Местоположения оценщика	125438, г. Москва ул. Михалковская, д.63 Б, стр.2, пом. XX, ком. 9-18
Контактная информация	Gurkin@urdis.ru, +7 (499) 110 32 32

Для подготовки настоящего Отчета об оценке кроме лиц, подписавших данный Отчет, иные штатные сотрудники ООО «Оценочная компания «Юрдис», а также сторонние специалисты не привлекались.

Оценщик подтверждает информацию о том, что он не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Согласно статье 16 ФЗ-135 «Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве».

ООО «Оценочная компания «Юрдис» подтверждает информацию о том, что оно не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.

#### **2.17. Определение вида оцениваемой стоимости**

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

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

#### **2.18. Основные этапы процесса оценки**

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

- изучение предоставленных документов.
- установление количественных и качественных характеристик объекта – на данном этапе была проведена идентификация объекта оценки, их предварительный осмотр, определены основные параметры составляющих компонентов.
  - сбор общих данных и их анализ – на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в пределах района его расположения.
  - сбор специальных данных и их анализ – на данном этапе была собрана детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ними объектами. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам предложений по группам, аналогичным оцениваемому объекту.
    - анализ рынка, к которому относится объект оценки.
    - анализ наиболее эффективного использования объекта оценки – такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости)

и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. На основании проведенного анализа был выбран наиболее эффективный вариант использования объекта оценки. Проведение всех дальнейших расчетов стоимости объекта осуществлялось, исходя из предположения о наиболее эффективном использовании.

- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- подготовка отчета о результатах оценки – все основные результаты, полученные на предыдущих этапах, изложены в Отчете.
- составление и передача Отчета об оценке.

## **2.19. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с действующими законодательными и нормативными актами в области оценочной деятельности.

Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями)

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

Стандарты и правила «СРО «Экспертный совет».

*Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта.*

В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Федеральных стандартов оценки ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3 от 20.05.2015 г., ФСО№7 от 25.09.2014г. и стандартов и правил СРО «Экспертный совет», обязательных к применению членами саморегулируемой организации оценщиков.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

## **2.20. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки**

В рамках данного отчета оценщик, согласно Заданию на оценку, не указывает возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки<sup>4</sup>.

## **2.21. Заявление о качестве**

Подписавший настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и

---

<sup>4</sup> ФСО № 7 п. 30.

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

2. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

3. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

4. Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ и Федеральными стандартами оценки.

5. Приведенные в Заключении факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиками с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

### 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 3.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке оценщику были предоставлены документы и информация, устанавливающая количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.

Основными источниками информации, позволяющими установить характеристики объекта оценки, необходимые для проведения оценочных работ, являлись следующие документы.

Таблица 6. Перечень документов на объект оценки

№ п/п	Перечень документов
1	Выписка из Единого государственного реестра от 11.12.2019 г. №99/2019/301509733
2	Выписка из Единого государственного реестра от 11.12.2019 г. №99/2019/301509487
3	Технический паспорт на нежилое здание: гараж на 3 автомашины – общежитие ВПЧ 48 от 15.07.2009 г.;
4	Технический паспорт на нежилое здание: пожарное депо от 15.07.2009 г.

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

Копии документов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

#### 3.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

##### Описание местоположения объекта оценки

Объектом оценки является право пользования и владения на условиях договора аренды нежилыми зданиями общей площадью 1 579,8 кв.м, расположенными по адресу: Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 6.

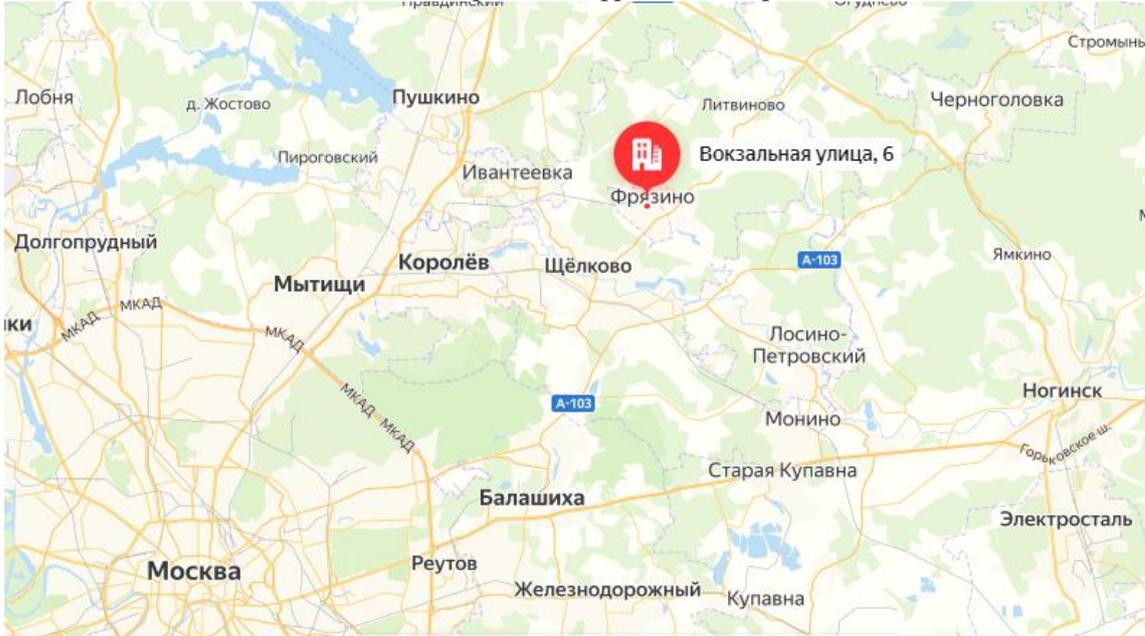
Краткая характеристика местоположения объекта аренды представлена в Таблице ниже.

Таблица 7. Местоположение объекта аренды

Наименование показателя	Значение показателя
Адрес объекта аренды	Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 6
Характеристика доступности	Объект аренды расположен в пределах города Фрязино, удаленность от МКАД составляет 25 км, объект имеет круглогодичные подъездные пути.

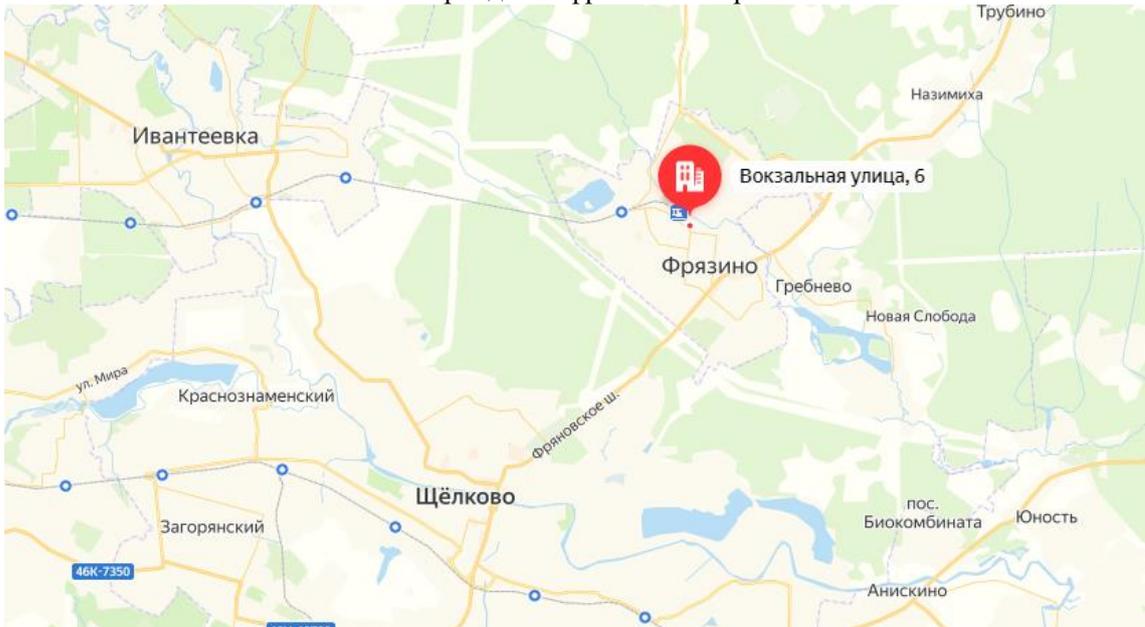
Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Местоположение объекта аренды на фрагменте карты Московской области



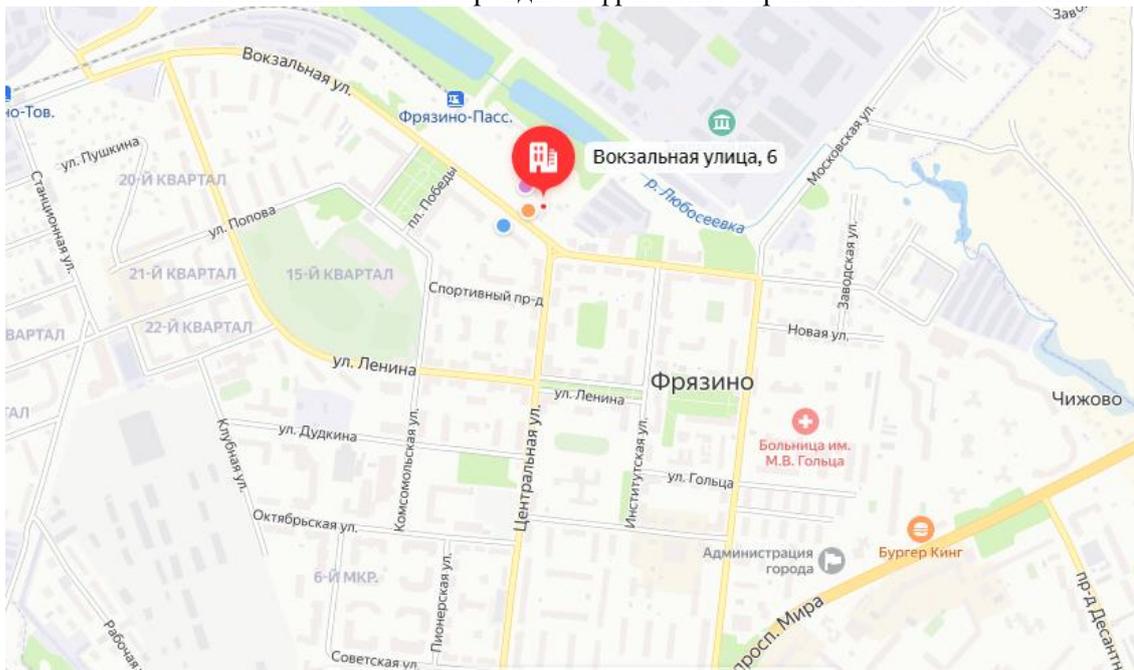
*Источник: интернет-ресурс Яндекс-карты*

Местоположение объекта аренды на фрагменте карты Московской области



*Источник: интернет-ресурс Яндекс-карты*

Местоположение объекта аренды на фрагменте карты Московской области



Источник: интернет-ресурс Яндекс-карты

**Краткая характеристика местоположения объекта аренды<sup>5</sup>**

Фрязино — наукоград на северо-востоке Московской области (20 км от Москвы). Крупнейший в России центр СВЧ электроники. Население — 59 535 чел. (2020).

Город расположен в пределах Мещёрской низменности, на реке Любосеевке, впадающей в реку Вору (бассейн Клязьмы). Вместе с деревней Чижово образует административно-территориальную единицу (город областного значения с административной территорией) и одноимённое муниципальное образование городской округ Фрязино.

Связан с Москвой Фряновским шоссе Р110 (расстояние от МКАД 23 км) и линией железной дороги (расстояние от станции Москва-Ярославская (Ярославский вокзал) до станции Фрязино-Пассажи́рская 41 км).

Город расположен на 7-м километре Фряновского шоссе. Город имеет автовокзал, расположенный на ул. Полевой.

Также в городе имеется железнодорожная станция и пассажирские платформы (Фрязино-Товарная и Фрязино-Пассажи́рская, являющаяся конечной).

От Москвы до Фрязино можно добраться на двух видах общественного транспорта:

- на электричке с Ярославского вокзала (Ярославское направление)
- на маршрутке или автобусе (№ 361, № 335) с автовокзала у ст. м. «Щёлковская»

**3.3.2 Характеристики объекта оценки**

**3.3.2.1 Информация о текущем использовании объекта оценки**

В связи с тем, что объектом оценки является право пользования и владения на условиях договора аренды нежилыми зданиями общей площадью 1 579,8 кв.м, расположенными по адресу: Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 6.

По итогам анализа полученной оценщиком информации было выявлено, что объекты аренды на дату оценки не используются, предполагаемое использование – производственно-складское.

**3.3.2.2 Оцениваемые права на объект оценки**

В настоящем Отчете оценивается право пользования и владения на условиях договора аренды нежилыми зданиями общей площадью 1 579,8 кв.м, расположенными по адресу: Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 60.

<sup>5</sup> Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A4%D1%80%D1%8F%D0%B7%D0%B8%D0%BD%D0%BE>

## Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

В соответствии со ст. 606 ГК РФ «Договор аренды»: «По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью».

Из этой формулировки следует, что аренда – это сделка по передаче на возмездной основе прав пользования и владения от арендодателя (собственника объекта аренды) арендатору (приобретателю права пользования и владения объектом аренды). При этом арендатор как субъект права владения и пользования объектом аренды может осуществлять согласованные с арендодателем изменения материальной сущности этого объекта, а собственник объекта оставляет за собою право распоряжения сданным в аренду имуществом (и правом продажи имущества) – с обременением этого права договором аренды<sup>6</sup>.

Необходимо отметить, что такое понятие как «пакет прав пользования и владения объектом аренды» не стоит путать с понятием «право аренды на недвижимость». Поскольку право аренды означает возможность передачи прав, т. е. правомочие на совершение сделки передачи (купли-продажи) прав пользования и владения.

Правообладателем объекта аренды на праве собственности является – Российская Федерация.

### *Обременения оцениваемых прав*

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

Согласно анализу, предоставленных представителями Заказчика документов<sup>7</sup>, оценщиком не было выявлено ограничение (обременение) на оцениваемый объект. В рамках настоящего Отчета рыночная стоимость определялась в предположении отсутствия существующих ограничений (обременений) оцениваемых прав.

### *3.3.2.5 Количественные и качественные характеристики объекта оценки*

Объектом оценки является права пользования и владения на условиях договора аренды нежилыми зданиями общей площадью 1 579,8 кв.м, расположенными по адресу: Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 6, которое не обладает физическими характеристиками, ниже рассмотрены характеристики объектов аренды, входящего в состав объекта оценки.

Таблица 8. Характеристика объекта аренды (гараж СПЧ)<sup>8</sup>

Наименование показателя	Значение показателя <sup>9</sup>
Наименование объектов	Нежилое здание (гараж СПЧ) кадастровый номер 50:44:0010227:38 общая площадь 351,9 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 6
Общая площадь объекта, кв.м	351,9
Тип объекта	Отдельстоящее здание
Функциональное назначение	Гараж (производственно-складское)
Текущее использование	Не используется
Уровень отделки	Среднее
Год ввода в эксплуатацию	1988
Объем здания, куб.см	1566
Правоустанавливающий документ	Выписка из Единого государственного реестра от 11.12.2019 г. №99/2019/301509487
Вид права	Право собственности
Субъект права	Российская Федерация

<sup>6</sup> Источник информации: Е.С. Озеров «Об объекте оценки при сдаче имущества в аренду». <http://www.spbgpu-dreem.ru/rclub/research/arenda.pdf>.

<sup>7</sup> Копии предоставленных документов представлены в Приложении к отчету.

<sup>8</sup> Данные, предоставленные Заказчиком. Копии предоставленных документов представлены в Приложении к отчету.

<sup>9</sup> Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Наименование показателя	Значение показателя <sup>9</sup>
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена. Отсутствие данной информации не влияет на итоговую величину рыночной стоимости объекта
Материал стен	Кирпич
Техническое состояние	удовлетворительное
Коммуникации	Коммуникации в удовлетворительном состоянии
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены

Таблица 9. Характеристика объекта аренды (пожарное депо)<sup>10</sup>

Наименование показателя	Значение показателя <sup>11</sup>
Наименование объектов	Нежилое здание (пожарное депо) кадастровый номер 50:44:0010227:40 общая площадь 1 227,9 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 6
Общая площадь объекта, кв.м	1 227,9
Тип объекта	Отдельностоящее здание
Функциональное назначение	Пожарное депо (производственно-складское)
Текущее использование	Не используется
Уровень отделки	Среднее
Год ввода в эксплуатацию	1935
Объем здания, куб.см	5513
Правоустанавливающий документ	Выписка из Единого государственного реестра от 11.12.2019 г. №99/2019/301509733
Вид права	Право собственности
Субъект права	Российская Федерация
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена. Отсутствие данной информации не влияет на итоговую величину рыночной стоимости объекта
Материал стен	Кирпич
Техническое состояние	удовлетворительное
Коммуникации	Коммуникации в удовлетворительном состоянии
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены

<sup>10</sup> Данные, предоставленные Заказчиком. Копии предоставленных документов представлены в Приложении к отчету.

<sup>11</sup> Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

**Фотоматериалы**

Нежилое здание (гараж СПЧ) кадастровый номер 50:44:0010227:38 общая площадь 351,9 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 6



Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Нежилое здание (пожарное депо) кадастровый номер 50:44:0010227:40 общая площадь 1 227,9 кв.м.,  
расположенное по адресу: Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 6





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

Не выявлены.

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

Не выявлены.

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

Не выявлены.

#### **4. Анализ наиболее эффективного использования**

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (ФСО №7).

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

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

- юридическая правомочность — все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, экологическое законодательство, которое может запретить конкретные виды потенциального использования;

- физическая осуществимость — из всех юридически правомочных вариантов использования выбираются те, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;

- финансовая оправданность — анализируется финансовая состоятельность оставшихся юридически разрешенных и физически возможных вариантов использования недвижимости и выявляется, сможет ли проект использования недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;

- максимальная эффективность — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово состоятельных вариантов.

По вышеописанным критериям оценщиком был проведен анализ эффективности использования объекта оценки. Непосредственно право пользования и владения на условиях договора аренды нежилыми зданиями является нематериальным объектом, характеризуется неосязаемостью и неотделимостью от источника, на который направлено ее действие. В данном случае, учитывая цели настоящей оценки и обозначенный объект оценки, таким источником являются объекты аренды – нежилые здания, общей площадью 1 579,8 кв.м, расположенными по адресу: Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 6.

Согласно п. 21 ФСО №7 «анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора». Договор аренды заказчиком предоставлен не был. В ходе телефонного интервью с представителем заказчика выяснилось, что объекты аренды предполагается сдавать в аренду в качестве здания коммерческого назначения (преимущественно производственно-складского).

Таким образом на основании вышеизложенного, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективное использование объектов аренды - их текущее использование в качестве зданий коммерческого назначения (преимущественно производственно-складского).

## 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

### 5.1. Социально-экономический анализ РФ на дату, предшествующую дате оценки

#### Текущая макроэкономическая ситуация

Обзор макроэкономических показателей имеет особое значение при составлении отчета об оценке справедливой и рыночной стоимости. При этом не требуется приводить в отчете полного макроэкономического обзора, а достаточно ограничиться анализом наиболее значимых для составляющих денежного потока показателей. По мнению западных аналитиков<sup>12</sup>, к таким показателям относятся: реальные темпы прироста валового внутреннего продукта, инвестиционная активность, динамика промышленного производства, динамика экспорта и импорта, динамика инфляции, реальные доходы населения.

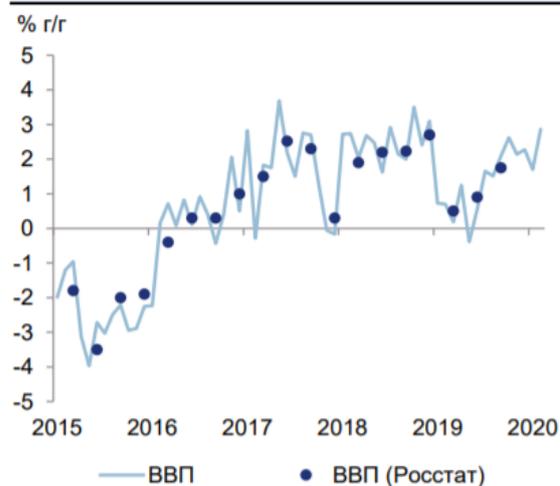
Данный обзор подготовлен Департаментом макроэкономического анализа и прогнозирования Министерства экономического развития РФ<sup>13</sup>.

#### **Картина деловой активности. Март 2020 г.**

##### *Экономическая активность*

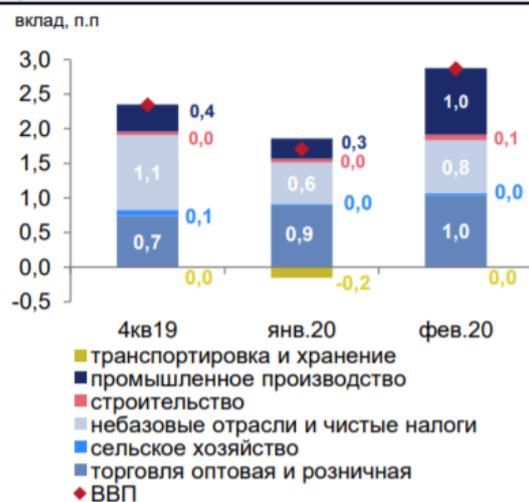
В феврале 2020 г. рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, ускорился до 2,9 % г/г после 1,7 % г/г в январе. С начала года темп роста ВВП оценивается на уровне 2,3 % г/г. Значительное влияние на показатели экономической активности в феврале оказал календарный фактор (високосный год и 19 рабочих дней против 20 в феврале 2019 года). Темпы роста ВВП с исключением календарного фактора в феврале, по оценке, сохранились приблизительно на уровне января – 1,7–1,9 % г/г.

**Рис. 1. Темп роста ВВП существенно ускорился под воздействием календарного фактора**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 2. Основной вклад в темпы роста продолжают вносить промышленность и торговля**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Наибольший вклад в рост ВВП в феврале внесли торговля и промышленное производство (по 1,0 п.п.). В феврале 2020 г. был обновлен пятилетний максимум по темпу роста оборота розничной торговли, рост которого ускорился до 4,7 % г/г с 2,7 % г/г в январе 2020 года. Ускорение роста наблюдалось как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте рынка. Темп роста в обрабатывающей промышленности<sup>2</sup> в феврале ускорился до 5,0 % г/г после 3,9 % г/г в январе, в добывающей промышленности – до 2,3 % г/г (после снижения на 0,4 % г/г месяцем ранее). В то же время в электроэнергетике и водоснабжении в феврале наблюдалась слабая динамика, обусловленная, в первую очередь, более теплой, чем в прошлом году, погодой.

После околонулевых показателей 2019 г. строительный сектор в последние два месяца демонстрирует улучшение динамики. Темп роста объема работ по виду деятельности «Строительство» увеличился до 2,3 % г/г в феврале после 1,0 % г/г в январе и 0,4 % г/г в декабре 2019 года. В феврале

<sup>12</sup>The McKinsey Quarterly, 2000, № 4.

<sup>13</sup>Источник: [https://www.economy.gov.ru/material/file/f221df4baaa879317179714389b1021f/200323\\_.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/f221df4baaa879317179714389b1021f/200323_.pdf)

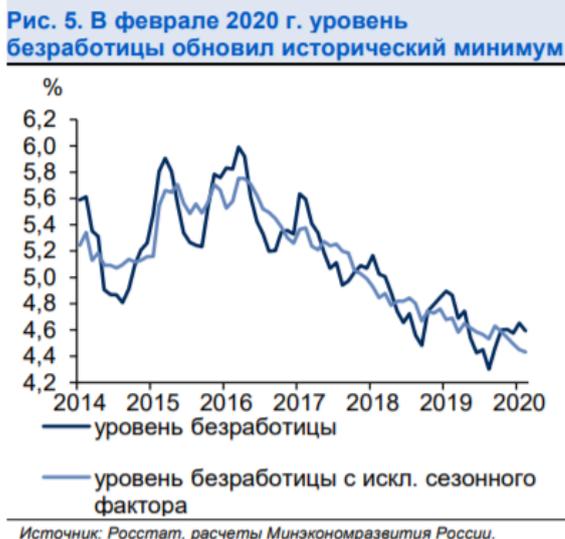
сохранялась негативная динамика в транспортном комплексе, при этом темпы снижения грузооборота транспорта значительно замедлились – до -0,1 % г/г в феврале после -3,4 % г/г в январе. В условиях ухудшения внешнего спроса и введения в Китае ограничений на транспортное сообщение наиболее значительное снижение в январе-феврале демонстрировали показатели воздушного и морского грузового транспорта. Вместе с тем грузооборот автомобильного транспорта в январе-феврале активно рос (+ 17,4 % г/г с начала года).



#### Рынок труда

Уровень безработицы с исключением сезонности в феврале обновил исторический минимум – 4,4 % от рабочей силы. Численность занятого населения с исключением сезонного фактора снизилась на 203,2 тыс. человек (-0,3 % м/м SA), в годовом выражении после январского роста занятость снизилась на 0,5 % г/г. Общая численность безработных с исключением сезонности снизилась на 23,5 тыс. человек (-0,7 % м/м SA), в годовом выражении снижение ускорилось до -6,3 % г/г. В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонности продолжила снижение (-226,7 тыс. человек, или -0,3 % м/м SA), в годовом выражении снижение ускорилось до -0,8 % г/г после околонулевой динамики в январе.

Рост заработных плат в начале 2020 г. сохранялся на высоких уровнях. Номинальная заработная плата в январе 2020 г. выросла на 9,1 % г/г, реальный рост составил 6,5 % г/г (+10,1 % г/г и +6,9 % г/г в декабре соответственно). Некоторое замедление роста было обусловлено динамикой во внебюджетном секторе, в то время как рост заработных плат в социальном секторе в январе ускорился. Вклад в рост реальных заработных плат в январе внесло существенное замедление годовой инфляции.



**Таблица 1. Показатели деловой активности**

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев.20	январ.20	2019	4кв19	дек.19	ноя.19	окт.19	3кв19	2018
<b>ВВП</b>	<b>2,9*</b>	<b>1,7*</b>	<b>1,3</b>	<b>2,3*</b>	<b>2,3*</b>	<b>2,1*</b>	<b>2,6*</b>	<b>1,7</b>	<b>2,5</b>
Сельское хозяйство	3,1	2,9	4,0	5,3	5,6	5,7	5,0	5,0	-0,2
Строительство	2,3	1,0	0,6	0,9	0,4	0,3	1,1	0,5	6,3
Розничная торговля	4,7	2,7	1,6	2,0	1,9	2,3	1,7	0,9	2,8
Грузооборот транспорта	-0,1	-3,4	0,6	-0,8	-1,3	-1,2	0,2	-0,3	0,2
Промышленное производство	3,3	1,1	2,3	1,8	1,7	0,7	3,0	3,1	3,5
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>2,3</b>	<b>-0,4</b>	<b>2,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,5</b>	<b>0,1</b>	<b>-0,7</b>	<b>1,8</b>	<b>3,8</b>
добыча угля	-5,4	-8,8	1,6		-1,9	1,5	4,7		5,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,7	0,0	2,5		-0,4	0,6	-0,4		2,9
добыча металлических руд	3,0	2,4	3,7		1,7	3,9	2,6		3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-6,3	-12,9	2,4		26,1	1,0	-6,0		4,2
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>5,0</b>	<b>3,9</b>	<b>2,6</b>	<b>3,9</b>	<b>4,0</b>	<b>1,5</b>	<b>6,3</b>	<b>4,4</b>	<b>3,6</b>
пищевая промышленность	8,5	9,2	3,4		8,2	5,3	5,1		3,4
легкая промышленность	0,2	3,0	-1,6		6,2	0,1	-0,2		3,4
деревобработка	6,8	5,6	1,5		2,7	1,1	-0,4		11,4
производство кокса и нефтепродуктов	5,2	2,3	2,2		3,0	3,6	7,0		2,6
химический комплекс	10,6	3,5	5,1		5,2	7,5	8,6		3,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	6,2	4,3	4,2		1,4	1,7	0,7		0,4
металлургия	1,9	0,7	2,4		6,8	-2,4	7,8		1,9
машиностроение	9,4	5,2	5,1		2,9	2,4	12,3		6,1
прочие производства	3,2	10,0	-11,4		-13,2	-15,3	-18,5		6,8
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	<b>-0,2</b>	<b>-4,7</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,9</b>	<b>-4,8</b>	<b>0,2</b>	<b>2,1</b>	<b>1,9</b>	<b>2,2</b>
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	<b>-1,4</b>	<b>1,0</b>	<b>-5,2</b>	<b>-11,7</b>	<b>-10,0</b>	<b>-12,9</b>	<b>-12,3</b>	<b>-4,9</b>	<b>2,9</b>

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Таблица 2. Показатели рынка труда**

	фев.20	январ.20	2019	4кв19	дек.19	ноя.19	окт.19	3кв19	2018
<b>Реальная заработная плата</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	6,5	2,9	4,6	6,9	2,7	3,8	3,0	8,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,3	-	2,2	2,0	-0,2	1,2	1,6	-
<b>Номинальная заработная плата</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	9,1	7,5	8,2	10,1	6,3	7,7	7,4	11,6
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,3	-	2,7	1,9	0,2	1,2	2,4	-
<b>Реальные располагаемые доходы</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	0,8	1,1	-	-	-	3,1	0,1 <sup>3</sup>
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-0,9	-	-	-	-0,2	-
<b>Реальные денежные доходы</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	1,5	1,7	-	-	-	3,7	1,1 <sup>3</sup>
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-0,7	-	-	-	0,3	-
<b>Численность рабочей силы*</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	-0,1	-1,0	-0,5	-0,5	-0,1	-0,7	-1,2	-0,1
млн. чел. (SA)	75,1	75,4	-	75,4	75,4	75,6	75,3	75,2	-
<b>Численность занятых*</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	0,2	-0,8	-0,2	-0,3	0,1	-0,6	-1,0	0,3
млн. чел. (SA)	71,8	72,0	-	72,0	72,0	72,2	71,9	71,8	-
<b>Численность безработных*</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,3	-5,0	-5,3	-4,6	-6,1	-4,0	-3,7	-5,2	-7,8
млн. чел. (SA)	3,3	3,4	-	3,4	3,4	3,4	3,5	3,4	-
<b>Уровень занятости*</b>									
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,4	59,5	-	59,5	59,5	59,7	59,4	59,3	-
<b>Уровень безработицы**</b>									
в % к рабочей силе /SA	4,6/4,4	4,7/4,5	4,6/-	4,6/4,5	4,6/4,5	4,6/4,5	4,6/4,6	4,4/4,6	4,8/-

\* Данные за 2017 г. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

\*\* Данные за 2017–2019 гг. представлены по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

*Макроэкономическая ситуация и пандемия<sup>14</sup>*

В начале пандемия оказывала локальное влияние на фондовые биржи Китая, где с 21 января 2020 года начали снижаться объёмы торгов. Но уже 27 января, на фоне роста числа заболевших, падение затронуло FTSE 100 и европейские биржи.

Дальнейшее развитие событий привело к глобальному обвалу фондового рынка, который начался 20 февраля 2020 года. Промышленный индекс Доу-Джонса, индекс S&P 500 и NASDAQ-100 упали 27 февраля в одну из худших торговых недель после финансового кризиса 2007—2008 годов. Рынки в течение следующей недели стали чрезвычайно волатильными, с колебаниями в 3 % или более за ежедневную сессию 9 марта все три индекса Уолл-стрит упали более чем на 7 %, и большинство мировых рынков сообщили о снижении деловой активности, главным образом в ответ на ценовую войну на нефтяном рынке между Россией и Саудовской Аравией. Падение получило название Чёрный понедельник, и было худшим падением со времён Великой рецессии в 2008 году. Через три дня после Чёрного понедельника произошло ещё одно падение — Чёрный четверг, когда акции по всей Европе и Северной Америке упали более чем на 9 %. На Уолл-стрит произошло самое большое однодневное снижение процентных ставок со времён Чёрного понедельника в 1987 году, а индекс FTSE Mors of Borsa Italiana упал почти на 17%, став самым пострадавшим рынком во время Чёрного четверга.

Непосредственно пандемия привела к закрытию предприятий в странах с высоким процентом заболевших, резкому возрастанию спроса на продукты повседневного спроса, спекуляциям на рынке определенных товаров: противовирусных препаратов, санитарных масок, дезинфицирующих средств.

Пандемия привела к значительному росту спроса на услуги доставки еды из-за нежелания (в некоторых странах и регионах — запрета) многих граждан выходить из дома. При этом стали возникать опасения того, что заражение коронавирусом может распространяться через курьеров. Ответом на эти опасения стала бесконтактная доставка продуктов питания и других товаров.

Из-за остановки предприятий в Китае, а затем и во всём мире спрос на нефть и нефтепродукты значительно упал. На фоне снижения спроса Россия и ОПЕК не смогли договориться о сокращении добычи нефти и начали ценовую войну на рынке углеводородов что, в свою очередь, привело к обрушению цен на нефть.

12 марта 2020 года представитель министерства иностранных дел КНР Чжан Лицзянь заявил, что, возможно, вирус, вызвавший эпидемию COVID-19, в КНР завезли американские военные. После этого посла КНР в США Цуя Тянькая вызвали в Госдепартамент США, где ему был выражен протест против «наглой кампании по дезинформации».

Власти Ирана также предположили, что COVID-19 — это биологическое оружие США, за что власти США также обвинили их в дезинформации.

Во внутреннем отчёте ЕС от 16 марта 2020 года говорится о том, что связанные с российскими властями «интернет-тролли» распространяют заведомо недостоверную информацию о ситуации с пандемией COVID-19 для оказания влияния на общественное мнение населения государств ЕС. В свою очередь, российские власти обвинили западные государства во вмешательстве во внутренние дела России с помощью ложной информации о пандемии в социальных сетях.

Уже с середины марта 2020 многие страны ЕС ограничили или полностью запретили пересечение своих границ на национальном уровне. Внешние границы ЕС и Шенгенской зоны стали временно закрытыми для иностранцев с полудня 17 марта.

13 марта 2020 года президент США Дональд Трамп запретил въезд в США из стран Шенгенской зоны. Аналогичные меры приняли многие другие страны.

## **5.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

В связи с тем, что объектом оценки является права пользования и владения на условиях договора аренды нежилыми зданиями, которое является нематериальным активом, необходимо проводить исследование объекта, на которое направлено его действие, а именно: объекты аренды – нежилые здания, общей площадью 1 579,8 кв.м, расположенными по адресу: Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 6.

---

<sup>14</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Социально-экономические\\_последствия\\_пандемии\\_COVID-19](https://ru.wikipedia.org/wiki/Социально-экономические_последствия_пандемии_COVID-19)

### **Общая сегментация рынка недвижимости<sup>15</sup>**

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера. Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка. Основные сегменты рынка недвижимости: · в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);

- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и не доходной недвижимости);
- в зависимости от типа операций (рынок аренды и рынок продажи);
- первичный и вторичный рынок. Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Необходимо выделять различные сегменты рынка:

По типу недвижимости (жилая, офисная, индустриальная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса. Примерами такой собственности являются гостиницы, рестораны, бары, спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы и т.д. Оценка стоимости такого типа недвижимости может быть осуществлена с точки зрения ее коммерческого потенциала.

По различным регионам (например, регионы со стабильно высокой занятостью, регионы с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с циклической занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью).

По инструментам инвестирования в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов).

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость, придаваемая тому или иному рассматриваемому параметру. Например, потенциальным инвесторам целесообразно проводить классификацию рынка недвижимости в зависимости от используемых инструментов инвестирования. Оценщику, помимо вышеприведенной структуры рынка, необходима классификация объектов недвижимости по степени готовности:

- готовые объекты;
- объекты, требующие реконструкции или капитального ремонта;
- незавершенные объекты.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).

---

<sup>15</sup> С.В. Грибовский Е.Н. Иванова Д.С. Львов О.Е. Медведева. «Оценка стоимости недвижимости», 2003

3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

**Вывод:** Объекты аренды относятся к сегменту рынка коммерческой недвижимости.

#### **Классификация производственно-складской недвижимости<sup>16</sup>**

Рынок современных складских помещений России находится на начальной стадии развития. До конца 2004 г. на рынке не существовало формализованной классификации.

Согласно разработанной компанией Knight Frank классификации, все производственно-складские помещения подразделяются на следующие классы:

- склады класса А – с делением на подклассы А+ и А;
- склады класса В – с делением на подклассы В+ и В;
- класс С;
- класс D.

В классификации отражены преимущественно технические характеристики объектов без учета их месторасположения. Однако критерий географического местоположения, в частности транспортной доступности и удаленности от главных магистралей, является одним из основополагающих при принятии компанией решения об аренде объекта.

*Таблица 10. Классификация рынка производственно-складской недвижимости*

Класс	Характеристика
Класс «А+»	Это современное одноэтажное производственно-складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 12 метров. С расстоянием между пролетами не менее 24 метров. С площадью застройки 40–45%. Расположение, отделка и оборудование таких зданий призваны отвечать следующим принципам современной логистики: ровный бетонный пол с антипылевым покрытием; высокие потолки (не менее 13 метров), позволяющие установку многоуровневого стеллажного

<sup>16</sup> Источник информации: <https://content.knightfrank.com/resources/knightfrank.ru/pdf/research/ind.pdf>

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Класс	Характеристика
	<p>оборудования (6–7 ярусов); регулируемый температурный режим; наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения; наличие системы вентиляции, охранной сигнализации и системы видеонаблюдения; автономная электроподстанция и тепловой узел; наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (не менее 1 на 500 кв. м); наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей, а также для маневрирования большегрузных автомобилей; наличие офисных и вспомогательных помещений в здании; наличие системы учета и контроля доступа сотрудников; оптико-волоконные телекоммуникации; огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория; расположение вблизи центральных магистралей; профессиональная система управления; опытный девелопер; желательно наличие ж/д ветки.</p>
Класс «А»	<p>Это современное одноэтажное производственно-складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 9 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров с высотой потолков не менее 10 метров. Характеристики таких помещений практически идентичны классу «А+». В производственно-складских зданиях класса «А» желательно, но не обязательно наличие автономной электроподстанции и теплового узла; наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей; а также необязательно наличие системы учета и контроля доступа сотрудников и опытного девелопера.</p>
Класс «В+»	<p>Это одноэтажное производственно-складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное, по ряду причин не соответствующее нескольким параметрам, необходимым зданиям класса «А»: высота потолков от 8 метров, количество ворот не менее 1 на 1000 кв.м, возможное отсутствие профессиональной системы управления и пр.</p> <p>Класс «В» – это одно-, двухэтажное отапливаемое производственно-складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное, в случае двухэтажного строения – наличие достаточного количества грузовых лифтов/подъемников. Высота потолков в таких зданиях от 6 метров; пол – асфальтированный или бетонный без покрытия; наличие пожарной сигнализации и системы пожаротушения; наличие пандуса для разгрузки автотранспорта, а также площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей; наличие телекоммуникаций, системы охранной сигнализации и системы видеонаблюдения. Охрана по периметру территории. В зданиях класса «В» присутствуют вспомогательные помещения. Наличие офисных помещений желательно, но не обязательно.</p>
Класс «С»	<p>Это капитальное производственное помещение или утепленный ангар с высотой потолков от 4 метров. Полы – асфальтированные или бетонная плитка, возможно бетонные без покрытия. Расположены такие здания в основном в промзонах в черте города.</p>
Класс «D»	<p>Это подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангараы.</p>

Согласно вышеприведенной классификации объекты аренды можно отнести к производственно-складским помещениям класса «С».

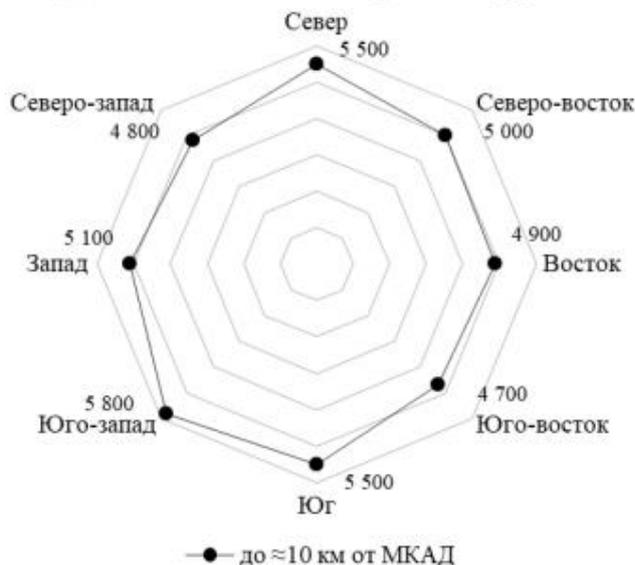
5.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект<sup>17</sup>

*Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)*

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	2 600	8 600	5 500	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	2 300	7 900	5 000	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	2 400	8 000	4 900	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	3 000	7 900	4 700	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	2 800	8 200	5 500	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	2 400	9 000	5 800	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	2 200	8 600	5 100	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	2 400	7 800	4 800	г.Химки; г.Москва
<b>Среднее значение</b>	<b>2 500</b>	<b>8 300</b>	<b>5 200</b>	-

*Источник информации: составлено ООО «ПФК»*

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



*Источник информации: составлено ООО «ПФК»*

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в юго-восточном направлении 4 700 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в юго-западном направлении 5 800 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 5 200 руб./кв.м./год.

<sup>17</sup> <https://pfagroup.ru/upload/iblock/5a7/5a7af91dc71e9711f310e26155a162d4.pdf>

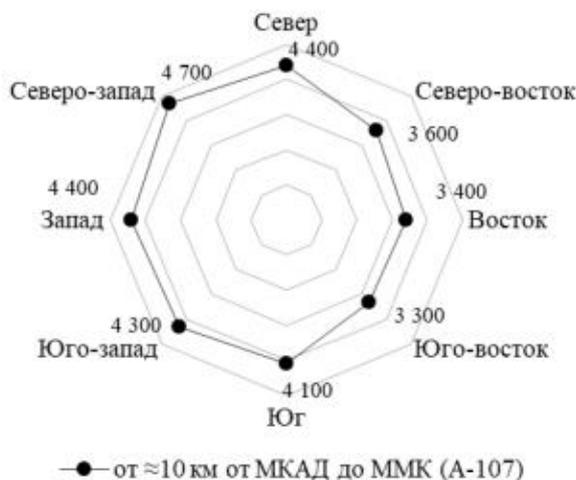
Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	1 800	9 600	4 400	г.Лобня
Северо-восток	1 600	6 900	3 600	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	1 200	6 000	3 400	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
Юго-восток	1 400	6 000	3 300	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	2 000	6 800	4 100	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	1 800	6 000	4 300	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	1 800	6 500	4 400	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	1 900	9 000	4 700	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
<b>Среднее значение</b>	<b>1 700</b>	<b>7 100</b>	<b>4 000</b>	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в юго-восточном направлении 3 300 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 4 700 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 4 000 руб./кв.м./год.

**Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)**

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	1 200	5 300	2 900	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	1 200	5 400	3 000	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
Восток	700	4 200	1 900	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	800	5 000	2 000	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	800	5 400	2 300	г.Чехов; г.Серпухов
Юго-запад	1 000	5 500	3 100	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	700	5 000	3 000	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	600	5 400	2 900	г.Солнечногорск; г.Клин
<b>Среднее значение</b>	<b>900</b>	<b>5 200</b>	<b>2 600</b>	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 1 900 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в юго-западном направлении 3 100 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 2 600 руб./кв.м./год.

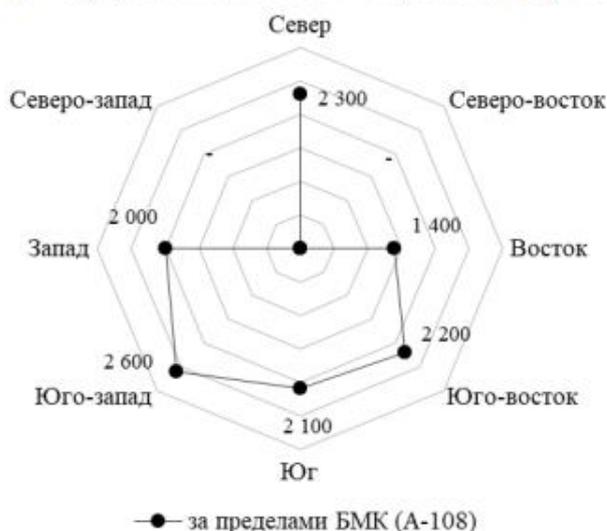
руб./кв.м./год.

**Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)**

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	700	4 500	2 300	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	700	3 500	1 400	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	600	5 800	2 200	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	400	3 700	2 100	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	1 200	4 300	2 600	г.Можайск
Запад	1 000	5 200	2 000	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
<b>Среднее значение</b>	<b>800</b>	<b>4 500</b>	<b>2 100</b>	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

**Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)**



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

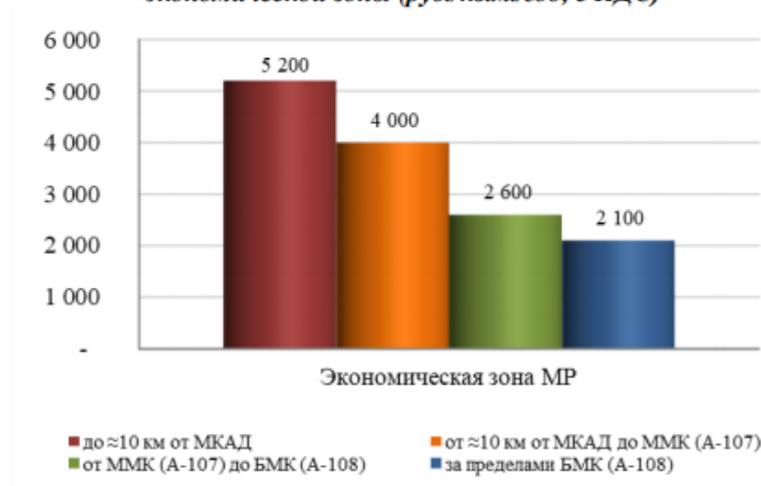
Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 1 400 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в юго-западном направлении 2 600 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 2 100 руб./кв.м./год.

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

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды производственно-складской недвижимости в среднем снижается на 59,62% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Для лучшего понимания возможной рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик изучил предложения по аренде зданий и помещений производственно-складского назначения.

Ниже представлена выборка аналогов зданий и помещений производственно-складского назначения, расположенных в западном направлении Московской области:

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Таблица 13. Выборка предложений по аренде производственно-складской недвижимости

№ п/п	Адрес	Вид права	Дата предложения	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Арендная ставка, руб./кв.м	Тип объекта	Источник информации
1	Московская область, Фрязино, Окружной проезд, 3 Щелковское шоссе, 27 км от МКАД	Право временного владения и пользования	Текущая	800-3300	2 000	Встроенное помещение	<a href="https://fryazino.cian.ru/rent/commercial/234567825/">https://fryazino.cian.ru/rent/commercial/234567825/</a>
2	Московская область, Фрязино, Заводской проезд, 2	Право временного владения и пользования	Текущая	300	3 600	Встроенное помещение	<a href="https://fryazino.cian.ru/rent/commercial/229043886/">https://fryazino.cian.ru/rent/commercial/229043886/</a>
3	Московская область, Фрязино, Станционная ул., 2	Право временного владения и пользования	Текущая	От 40 до 500	4 320	Встроенное помещение	<a href="https://fryazino.cian.ru/rent/commercial/225733567/">https://fryazino.cian.ru/rent/commercial/225733567/</a>
4	Московская область, Щелково городской округ, Трубино село, ул. Молодежная, 7	Право временного владения и пользования	Текущая	От 100 до 2000	1 320	Встроенное помещение	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/229043979/">https://www.cian.ru/rent/commercial/229043979/</a>
5	Московская область, Щелково городской округ, Богослово деревня, 1А Щелковское шоссе, 33 км от МКАД, Ярославское шоссе, 36 км от МКАД	Право временного владения и пользования	Текущая	От 200 до 950	2 160	Встроенное помещение	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/200567824/">https://www.cian.ru/rent/commercial/200567824/</a>
6	Московская область, Ивanteevka, Железнодорожная ул., 11 Ярославское шоссе, 21 км от МКАД	Право временного владения и пользования	Текущая	800	5 160	Встроенное помещение	<a href="https://ivanteyvka.cian.ru/rent/commercial/227050756/">https://ivanteyvka.cian.ru/rent/commercial/227050756/</a>
7	Московская область, Щелково городской округ, Богослово деревня	Право временного владения и пользования	Текущая	1 200	3 168	Встроенное помещение	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/228255910/">https://www.cian.ru/rent/commercial/228255910/</a>
8	Московская область, Щелково городской округ, Богослово деревня, проезд Промышленный, с100	Право временного владения и пользования	Текущая	500	3 240	Встроенное помещение	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/225316071/">https://www.cian.ru/rent/commercial/225316071/</a>

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

№ п/п	Адрес	Вид права	Дата предложения	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Арендная ставка, руб./кв.м	Тип объекта	Источник информации
9	Московская область, Щелково городской округ, Байбаки деревня, 57 Ярославское шоссе, 25 км от МКАД, Щелковское шоссе, 35 км от МКАД	Право временного владения и пользования	Текущая	167,4	4 236	Встроенное помещение	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/236675590/">https://www.cian.ru/rent/commercial/236675590/</a>
10	Московская область, Ивантеевка, ул. Толмачева, 27Б Ярославское шоссе, 21 км от МКАД	Право временного владения и пользования	Текущая	От 1000 до 1350	3 000	Встроенное помещение	<a href="https://ivanteyevka.cian.ru/rent/commercial/229051781/">https://ivanteyevka.cian.ru/rent/commercial/229051781/</a>

По объектам аналогам № 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10 не удалось связаться с представителями продавцов и уточнить все необходимые характеристики объектов, таким образом в дальнейших расчетах данные объекты не участвуют.

**Выводы:**

- Оценщиком были проанализированы предложения об аренде зданий и помещений производственно-складского назначения, расположенных в Московской области в восточном направлении. Согласно информации открытых источников, арендная ставка варьируется от 1 320 до 5 160 руб./м<sup>2</sup> в год без учета торга и других ценообразующих факторов.

- Размер арендной ставки на коммерческую недвижимость зависит от ее целевого назначения, направления, расстояния от МКАД, технического состояние.

#### **5.4. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки**

Рынок недвижимости формируется под непосредственным и достаточно сильным воздействием экономической ситуации и перспектив экономического роста города. Оценка ситуации на рынке недвижимости должна всегда проводиться в контексте развития экономики соответствующего региона и глобальной финансово-экономической системы, а не только в терминах и понятиях рынка недвижимости как такого. Другими словами, результаты анализа рынка, базирующегося лишь на таких индикаторах, как текущий объём предложений площадей, доля вакантных помещений и уровень арендных ставок, как правило, оказывается некорректным или, по меньшей мере, неполными в долгосрочной перспективе. При этом как именно может измениться положение на рынке недвижимости при изменении того или иного макроэкономического показателя – вопрос довольно сложный и неоднозначный. На настоящий момент рынок находится в стагнации. Точно предугадать развитие событий на рынке недвижимости сегодня довольно сложно. Любые колебания макроэкономических показателей могут повлиять на динамику изменения цен на недвижимость и направить течение событий в другое русло.

Влияние основных ценообразующих факторов на формирование стоимости оцениваемого объекта приведено ниже.

#### **5.5. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки**

В качестве основных факторов, влияющих на спрос и предложение, сопоставимых с объектом оценки объектов недвижимости, оценщик выделяет такие факторы, как:

- динамика рынка;
- спрос;
- предложение;
- ставки доходности;
- период окупаемости на рынке недвижимости.

Также в рамках анализа рынка объекта оценки были выделены следующие основные ценообразующие факторы, в дальнейшем использованные оценщиком при определении стоимости:

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

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

#### **3. Состав арендной ставки**

На сегодняшний день арендодатели исходя из собственных ожиданий прибыли от владения своими объектами закладывают в состав арендной ставки различные затраты по эксплуатации и содержанию объектов недвижимости. Это позволяет оптимизировать хозяйственную деятельность по содержанию объекта и поддерживать работоспособное состояние помещений объекта без дополнительных затрат для арендодателя.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной ставки производственно-складского объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,19	1,12	1,26

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, - Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г.

**4. Факт сделки (уторгование).** Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов.

Таблица 105 (продолжение)

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	8,4%	10,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,2%	8,3%	10,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,4%	9,5%	11,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,2%	12,2%	14,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,7%	8,9%	10,4%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, - Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г.

#### 5. Местоположение объекта.

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- расположение в пределах населенного пункта;
- удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность);
- расположение относительно «красной» линии.

**Расположение в пределах населенного пункта**

Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,82	0,81	0,83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,77	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,76	0,73	0,78
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,79	0,83

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, - Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г.

#### Удаленность от ближайшей станции метро (пешая/транспортная доступность)

Показатель удаленности от ближайшей станции метрополитена отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м объектов коммерческой недвижимости в зависимости от удаленности от ближайшей станции метрополитена. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м тем выше, чем ближе объект недвижимости расположен к станциям метрополитена.

##### Поправка на удаленность от метро

ОО/ОА	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
до 5 минут пешком	1,00	1,06	1,14	1,22	1,31
5-10 минут пешком	0,94	1,00	1,07	1,15	1,24
10-15 минут пешком	0,88	0,94	1,00	1,07	1,16
5-10 минут транспортом	0,82	0,87	0,93	1,00	1,08
более 10 минут транспортом	0,76	0,81	0,86	0,93	1,00

Источник информации: <https://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>

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

Таблица 78

Площадь, кв.м		усредненные данные по России					
		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,12	1,21	1,43	1,59	1,65
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,27	1,42	1,47
	500-1000	0,83	0,93	1,00	1,18	1,32	1,36
	1000-5000	0,70	0,79	0,85	1,00	1,12	1,15
	5000-10000	0,63	0,71	0,76	0,90	1,00	1,03
	>10000	0,61	0,68	0,73	0,87	0,97	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, - Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г.

## 7. Этаж расположения.

усредненные данные по России			
цены/арендные ставки		Аналог	
		наземная часть	подземная часть
Объект оценки	наземная часть	1,00	1,21
	подземная часть	0,82	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, - Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г

## 8. Тип объекта.

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,90	0,92

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, - Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г

## 9. Техническое состояние объекта.

Для расчета корректировки на состояние внутренней отделки использовались данные рынка услуг компаний, осуществляющих ремонтно-строительные (отделочные) работы.

Анализ показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не предоставляя их расшифровки. Поэтому для адекватного расчета корректировки на состояние и уровень отделки необходимо определить универсальные понятия видов уровня отделки, на различия в которых и определять корректировки.

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

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, - Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г

## 5.6. Основные выводы

В феврале 2020 г. рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, ускорился до 2,9 % г/г после 1,7 % г/г в январе. С начала года темп роста ВВП оценивается на уровне 2,3 % г/г. Значительное влияние на показатели экономической активности в феврале оказал календарный фактор (високосный год и 19 рабочих дней против 20 в феврале 2019 года). Темпы роста ВВП с исключением календарного фактора в феврале, по оценке, сохранились приблизительно на уровне января – 1,7–1,9 % г/г.

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Рост заработных плат в начале 2020 г. сохранялся на высоких уровнях. Номинальная заработная плата в январе 2020 г. выросла на 9,1 % г/г, реальный рост составил 6,5 % г/г (+10,1 % г/г и +6,9 % г/г в декабре соответственно).

Оценщиком были проанализированы предложения об аренде зданий и помещений производственно-складского назначения, расположенных в Московской области в восточном направлении. Согласно информации открытых источников, арендная ставка варьируется от 1 320 до 5 160 руб./м<sup>2</sup> в год без учета торгового и других ценообразующих факторов.

Размер арендной ставки на коммерческую недвижимость зависит от ее целевого назначения, направления, расстояния от МКАД, технического состояния.

## **6. Расчет рыночной стоимости объекта оценки**

### **6.1 Порядок проведения услуг по оценке**

В ходе выполнения задания на оценку услуга проводилась по следующим основным направлениям:

- 1) заключение с Заказчиком Договора об оценке;
- 2) инспекция объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, в том числе сбор и анализ документов, относящихся к оцениваемому объекту, осмотр оцениваемого имущества и территории, прилегающей к объекту (при предоставлении), интервью с представителями Заказчика;
- 3) анализ рынка, к которому относится объект оценки, в том числе сбор и анализ информации, характеризующей рынок, к которому относится объект оценки, его история, текущая конъюнктура и тенденции, а также информация по аналогичным (сопоставимым) объектам с обоснованием их выбора. В рамках этого этапа была также собрана и проанализирована информация, касающаяся рыночных сделок и другая специальная информация необходимая для проведения оценочных расчетов. Сбор информации осуществлялся путём изучения соответствующей документации специальных изданий и информационных баз данных; консультаций с представителями административных служб; сотрудниками агентств по недвижимости и нотариусами, удостоверяющих сделки;
- 4) выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке;
- 5) расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;
- 6) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки;
- 7) составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

### **6.2 Инспекция объекта оценки**

Инспекция включала: анализ предоставленной Заказчиком информации. Целью проведения инспекции является идентификация объекта оценки, выявление наличия износов различной природы, определение наиболее эффективного использования, фактических расходов на эксплуатацию объекта и т.д.

Оценщик проанализировал, предоставленные Заказчиком копии документов (см. п. 11 Отчета). Копии предоставленных документов представлены в приложении к настоящему Отчету.

### **6.3 Подходы к оценке объектов недвижимости**

Обзор подходов

Раздел III. «Подходы к оценке» Федеральных Стандартов Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» определяет три подхода, из которых:

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

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

#### **Затратный подход**

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

#### **Сравнительный подход**

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

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

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

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

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

#### **Доходный подход**

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщик измеряет текущую стоимость будущих выгод от владения имуществом.

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

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Доходный подход к оценке земельных участков включает методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход, поскольку стоимость земельного участка определяется исходя из способности земли приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации.

#### **Согласование результатов**

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

### **6.4 Подходы и методы при определении рыночной арендной платы**

Таким образом, «рыночная арендная плата» представляет собой ставку, преобладающую на рынке аналогичных объектов недвижимости, т. е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду.

Методология оценки определяет три подхода к оценке.

## Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

- Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом износов и устареваний.
- Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.
- Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

### **Сравнительный подход**

Метод сопоставимых рыночных цен в рамках сравнительного подхода (этот метод часто называют «методом сравнительного анализа продаж») играет первостепенную роль в оценке, в т.ч. при определении «рыночной арендной платы».

Метод сопоставимых рыночных цен идеально применим для оценки аренды офисных, торговых, производственных и жилых зданий и помещений, а также иного имущества с развитым рынком аренды. Если с использованием данного метода удастся определить рыночную арендную плату, то необходимость использования иных подходов и методов обычно отсутствует.

Основным достоинством методов сравнительного подхода является то, что они отражают точку зрения рынка, недостатком – то, что они применимы лишь для незначительного количества видов объектов недвижимости, рынок аренды которых развит и достаточно прозрачен.

Рынок аренды зданий и помещений производственно-складского назначения Московской области развит достаточно хорошо. Таким образом, метод сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода может быть реализован.

### **Затратный подход**

В рамках затратного подхода существует, фактически, единственный метод определения «рыночной арендной платы», который некоторые называют «методом компенсации издержек доходами»<sup>18</sup> или «методом компенсации затрат прошлых периодов»<sup>19</sup>, но чаще для краткости называют «методом компенсации затрат».

Существует несколько модификаций данного метода:

- метод рекапитализации;
- метод экономической амортизации;
- метод валового рентного множителя.

Идея всех указанных методов заключается в том, что арендодатель должен компенсировать все свои затраты, приведенные к сегодняшним ценам, связанные со сдаваемым в аренду имуществом, включая ранее понесенные на приобретение актива, а также получить некоторый доход.

Наиболее распространенным является метод рекапитализации.

Некоторые относят данный метод к доходному подходу на основании того, что его логика является зеркальным отражением метода прямой капитализации, относящегося к доходному подходу. Однако нами разделяется позиция Е. Озерова, Е. Яскевича и ряда других авторов, что данный метод корректнее отнести к затратному подходу<sup>20</sup>.

### **Доходный подход**

Оценка доходным подходом основывается на определении ожидаемых доходов от объекта оценки, которые, как правило, формируются на основании рыночно обоснованных арендных ставок.

Таким образом, доходный подход не может быть реализован для целей определения «рыночной арендной платы»<sup>21</sup>.

<sup>18</sup> Е.С. Озеров. Экономический анализ и оценка недвижимости. – СПб.: Изд-во «МКС», 2007. Стр. 246–252.

<sup>19</sup> С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. Стр. 176–179.

<sup>20</sup> <http://smao.ru/ru/magazine/2009/04/13.html#7>

<sup>21</sup> Однако, данное правило имеет исключение. Так, АЗС или гостиницы обычно оцениваются с использованием доходного подхода, основываясь не на информации об арендной плате, а на основании данных об операционной деятельности – после чего рыночная арендная плата может быть рассчитана, например, методом рекапитализации

## **6.5 Описание и обоснование выбора примененных подходов**

Учитывая специфику объектов аренды и достаточность имеющейся информации, оценщик проанализировал возможность использования каждого из трех подходов и пришел к следующему выводу:

### **Затратный подход.**

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Так как рынок аренды производственно-складской недвижимости Московской области развит достаточно хорошо, оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода для определения рыночной стоимости.

### **Сравнительный подход.**

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов определяется тем, за сколько они могут быть выставлены при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена арендной платы аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Поскольку рынок аренды объектов коммерческой недвижимости Московской области хорошо развит (на рынке существует достаточное количество предложений о аренде аналогичных объектов коммерческой недвижимости), то для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта оценщик считает возможным применение методов сравнительного подхода. В рамках настоящего Отчета сравнительный подход реализуется методом сравнительного анализа продаж.

### **Доходный подход**

Оценка доходным подходом основывается на определении ожидаемых доходов от объекта оценки, которые, как правило, формируются на основании рыночно обоснованных арендных ставок, которые в данном отчете об оценке являются искомой величиной.

Таким образом, доходный подход не может быть реализован для целей определения «рыночной арендной платы»<sup>22</sup>.

## **6.6 Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода**

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем стоимость, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Процесс реализации данного метода включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с исследуемым. Цены на объекты-аналоги, затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от исследуемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж для определения стоимости недвижимости включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.
2. Сбор и проверка информации по каждому объекту-аналогу (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).

---

<sup>22</sup> Однако, данное правило имеет исключение. Так, АЗС или гостиницы обычно оцениваются с использованием доходного подхода, основываясь не на информации об арендной плате, а на основании данных об операционной деятельности – после чего рыночная арендная плата может быть рассчитана, например, методом рекапитализации

## Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

В рамках сравнительного подхода оценивается право пользования и владения на условиях договора аренды нежилыми зданиями общей площадью 1 579,8 кв.м, расположенными по адресу: Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 6, без учета коммунальных расходов. Характеристика объекта аренды приведена разделе 6 настоящего Отчета об оценке.

### **6.6.1. Выбор единицы сравнения**

Единица сравнения – адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом. Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка. В настоящем Отчете в качестве единицы сравнения использовался показатель, который считается общепринятым – величина арендной ставки в рублях за 1 кв.м в год.

### **6.6.2. Подбор объектов-аналогов**

Оценщиком был выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей объектов в собственность не государственно-административными органами, а частными владельцами - юридическими или физическими лицами. Основные критерии отбора аналогов представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 11. Критерии отбора объектов-аналогов

Наименование показателя	Значение показателя
Назначение помещений	Нежилые помещения производственно-складского назначения
Вид права на помещения	Право временного владения и пользования
Местоположение	г. Фрязино, Московская область
Условия финансирования	Рыночные, без использования заемных средств
Условия платежа	Платеж денежными средствами
Время продажи/предложения	Актуально на дату оценки

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном оценщик ориентировался на начальные цены предложений по аренде помещений, опубликованных в открытых Интернет источниках с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов по аренде нежилых помещений в открытых источниках, расположенных в Московской области. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемым объектом. Краткая характеристика объектов-аналогов приведена в следующей таблице.

Таблица 12. Краткая характеристика объектов-аналогов<sup>23</sup>

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Передаваемые имущественные права	Право пользования и владения на условиях аренды	Право пользования и владения на условиях аренды	Право пользования и владения на условиях аренды
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные

<sup>23</sup> Копии скриншотов подобранных аналогов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Условия аренды	Без учета коммунальных и эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных и эксплуатационных расходов	Без учета коммунальных и эксплуатационных расходов
Дата предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Скидки к ценам предложений	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Функциональное назначение помещений	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Местоположение	Московская область, Фрязино, Окружной проезд, 3	Московская область, Щелково городской округ, Богослово деревня	Московская область, Щелково городской округ, Богослово деревня, проезд Промышленный, с100
Удаленность от МКАД	27	30	30
Арендваемая площадь помещений, кв.м	от 800 до 3300	1200	500
Этажность/ этаж расположение	1 этаж	2 этаж	1 этаж
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Состояние здания, в котором находится объект оценки	Удовлетворительное состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Состояние внутренней отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Ставка аренды с учетом НДС, руб./кв.м/год	2 000	3 168	3 240
Ставка аренды без НДС, руб./кв.м/год	1 667	2 640	2 700
Источник информации	<a href="https://fryazino.cian.ru/rent/commercial/234567825/">https://fryazino.cian.ru/rent/commercial/234567825/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/228255910/">https://www.cian.ru/rent/commercial/228255910/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/225316071/">https://www.cian.ru/rent/commercial/225316071/</a>

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и объекта оценки применялись корректировки.

### Введение корректировок

Выявленные отличия объектов-аналогов и оцениваемого объекта требуют введения корректировок по следующим факторам:

- на объем передаваемых прав, ограничения этих прав, а также обременения по использованию оцениваемого объекта недвижимости;
- на условия финансирования предполагаемой сделки;
- на условия аренды;
- на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и датой оценки; снижение цены в процессе торгов; иные условия);
- на вид использования и или зонирования;
- на местоположение (район расположения, удаленность от метро);
- на различие в физических характеристиках (площадь участка; наличие инженерных коммуникаций и иные условия).

#### Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию оцениваемого объекта недвижимости

В данном случае корректировка под данному фактору равна нулю, поскольку и объекты-аналоги, и оцениваемое недвижимое имущество передаются в аренду.

#### Корректировка на условия финансирования предполагаемой сделки

## Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи,
- 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т. п.) для приобретения объекта недвижимости,
- 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, и условия предполагаемой сделки по объектам-аналогам неизвестна, оценщик предполагает, что условия сделки являются рыночными, таким образом, корректировка по данному фактору не проводилась.

### Корректировки на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и датой оценки; снижение цены в процессе торгов; иные условия)

#### *Корректировка на дату предложения/дату оценки*

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, переданные ранее от продавца к покупателю в момент «отстоящий» от момента оценки более чем на полгода. Все объекты-аналоги актуальны на дату проведения оценки, в связи с чем, корректировка по данному фактору не проводилась.

#### *Корректировка на состав арендной ставки*

Корректировка не применялась, так как объекты сопоставимы по данному фактору

#### *Корректировка на снижение цены в процессе торгов*

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщика, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Размер корректировки определялся на основании данных, представленных в Справочнике оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, - Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г., данные представлены в п. 5.5 настоящего Отчета.

Корректировка по данному фактору вводилась в размере (-9,3%) для всех аналогов.

### Корректировки на местоположение (район расположения, удаленность от метро)

Для любого типа недвижимого имущества факторами, определяющими ценность местоположения, являются хорошая транспортная доступность, удобные подъездные пути, удаленность от станции метро.

### Корректировки на различие в физических характеристиках (площадь; наличие инженерных коммуникаций и иные условия)

#### *Корректировка на общую площадь*

Размер корректировки определялся на основании данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, - Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г. (п. 5.5 настоящего Отчета).

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Таблица 1. Расчет корректировки на общую площадь

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
нежилое здание (гараж СПЧ) кадастровый номер 50:44:0010227:38 общая площадь 351,9 кв.м				
Общая площадь, кв.м	351,90	от 800 до 3300	1200	500
<b>Корректировка, %</b>		27,00	27,00	0,00
нежилое здание (пожарное депо) кадастровый номер 50:44:0010227:40 общая площадь 1 227,9 кв.м.				
Общая площадь, кв.м	1 227,90	от 800 до 3300	1200	500
<b>Корректировка, %</b>		0,00	0,00	-21,00

*Корректировка тип объекта*

Размер корректировки определялся на основании данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, - Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г. (п. 5.5 настоящего Отчета) и составил (-10%) для всех аналогов.

*Корректировка на состояние здания, в котором находится объект аренды*

Размер корректировки определялся на основании данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, - Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г. (п. 5.5 настоящего Отчета) и составил (-18%) для аналогов №2 и №3.

Веса объектов-аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Веса для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_A$  - сумма корректировок по всем аналогам;

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

$S_1$  - сумма корректировок 1 –го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога.

Расчет рыночной арендной платы методом сравнения продаж приведен в следующей таблице.

Таблица 13. Расчет рыночной стоимости ставки арендной платы в рамках метода сравнения продаж (нежилое здание (гараж СПЧ) кадастровый номер 50:44:0010227:38 общая площадь 351,9 кв.м)

Элемент сравнения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка арендной платы без учета НДС, руб./кв.м/год		1 667	2 640	2 700
<i>Передаваемые имущественные права</i>	<i>Право пользования и владения на условиях аренды</i>			
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		1 667	2 640	2 700

**Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»**

Элемент сравнения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<i>Условия финансирования</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		1 667	2 640	2 700
<i>Условия аренды</i>	<i>Без учета коммунальных и эксплуатационных расходов</i>			
Корректировка, %		0,0	0,0	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		1 667	2 640	2 700
<b>Условия рынка</b>				
<i>Дата предложения</i>	<i>13.07.2020</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		1 667	2 640	2 700
<i>Скидки к ценам предложений</i>	<i>Цена предложения</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>
Корректировка, %		-9,30	-9,30	-9,30
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		1 512	2 394	2 449
<b>Вид использования или зонирование</b>				
<i>Тип объекта</i>	<i>Отдельностоящее здание</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>
Корректировка, %		10,00	10,00	10,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		1 663	2 633	2 694
<i>Функциональное назначение помещений</i>	<i>Производственно-складского назначения</i>	<i>Производственно-складского назначения</i>	<i>Производственно-складского назначения</i>	<i>Производственно-складского назначения</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		1 663	2 633	2 694
<b>Местоположение объекта</b>				
<i>Удаленность от МКАД</i>	<i>25</i>	<i>27</i>	<i>30</i>	<i>30</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		1 663	2 633	2 694
<b>Физические характеристики объекта</b>				
<i>Арендуемая площадь помещений, кв.м</i>	<i>351,90</i>	<i>от 800 до 3300</i>	<i>1200</i>	<i>500</i>
Корректировка, %		27,00	27,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		2 112	3 344	2 694
<i>Этажность</i>	<i>2 этажа</i>	<i>1 этаж</i>	<i>2 этаж</i>	<i>1 этаж</i>

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Элемент сравнения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		2 112	3 344	2 694
Материал стен	Капитальные (кирпич)	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./м2/год		2 112	3 344	2 694
Состояние здания, в котором находится объект оценки	Удовлетворительное	Удовлетворительное состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Корректировка, %		0,00	-18,00	-18,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		2 112	2 742	2 209
<i>Состояние внутренней отделки</i>	<i>Среднее состояние</i>	<i>Среднее состояние</i>	<i>Среднее состояние</i>	<i>Среднее состояние</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		2 112	2 742	2 209
<i>Наличие коммуникаций</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		2 112	2 742	2 209
Весовые коэффициенты		0,333	0,333	0,333
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год, без учета НДС		2 352		
Скорректированная ставка, руб./кв.м, без учета НДС		827 669		

Таблица 14. Расчет рыночной стоимости ставки арендной платы в рамках метода сравнения продаж (нежилое здание (пожарное депо) кадастровый номер 50:44:0010227:40 общая площадь 1 227,9 кв.м.)

Элемент сравнения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка арендной платы без учета НДС, руб./кв.м/год		1 667	2 640	2 700
<i>Передаваемые имущественные права</i>	<i>Право пользования и владения на условиях аренды</i>			
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		1 667	2 640	2 700
<i>Условия финансирования</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		1 667	2 640	2 700

**Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»**

Элемент сравнения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<i>Условия аренды</i>	<i>Без учета коммунальных и эксплуатационных расходов</i>			
Корректировка, %		0,0	0,0	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		1 667	2 640	2 700
<b>Условия рынка</b>				
<i>Дата предложения</i>	<i>13.07.2020</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>	<i>Актуально на дату оценки</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		1 667	2 640	2 700
<i>Скидки к ценам предложений</i>	<i>Цена предложения</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>
Корректировка, %		-9,30	-9,30	-9,30
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		1 512	2 394	2 449
<b>Вид использования или зонирование</b>				
<i>Тип объекта</i>	<i>Отдельностоящее здание</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>
Корректировка, %		10,00	10,00	10,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		1 663	2 633	2 694
<i>Функциональное назначение помещений</i>	<i>Производственно-складского назначения</i>	<i>Производственно-складского назначения</i>	<i>Производственно-складского назначения</i>	<i>Производственно-складского назначения</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		1 663	2 633	2 694
<b>Местоположение объекта</b>				
<i>Удаленность от МКАД</i>	<i>25</i>	<i>27</i>	<i>30</i>	<i>30</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		1 663	2 633	2 694
<b>Физические характеристики объекта</b>				
<i>Арендуемая площадь помещений, кв.м</i>	<i>1 227,90</i>	<i>от 800 до 3300</i>	<i>1200</i>	<i>500</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	-21,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		1 663	2 633	2 128
<i>Этажность</i>	<i>2-5 этажа</i>	<i>1 этаж</i>	<i>2 этаж</i>	<i>1 этаж</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		1 663	2 633	2 128
Материал стен	Капитальные (кирпич)	Капитальные	Капитальные	Капитальные

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»»

Элемент сравнения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./м2/год		1 663	2 633	2 128
Состояние здания, в котором находится объект оценки	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Корректировка, %		0,00	-18,00	-18,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		1 663	2 159	1 745
<i>Состояние внутренней отделки</i>	<i>Среднее состояние</i>	<i>Среднее состояние</i>	<i>Среднее состояние</i>	<i>Среднее состояние</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		1 663	2 159	1 745
<i>Наличие коммуникаций</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>	<i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год		1 663	2 159	1 745
Весовые коэффициенты		0,333	0,333	0,333
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год, без учета НДС		1 854		
Скорректированная ставка, руб./кв.м, без учета НДС		2 276 527		

Таблица 15. . Расчет рыночной стоимости ставки арендной платы за два нежилых здания

Объект оценки	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./год, без учета НДС
Право пользования и владения на условиях договора аренды нежилым зданием (гаражом СПЧ) кадастровый номер 50:44:0010227:38 общая площадь 351,9 кв.м, расположенными по адресу: Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 6	827 669
Право пользования и владения на условиях договора аренды нежилым зданием (пожарным депо) кадастровый номер 50:44:0010227:40 общая площадь 1 227,9 кв.м, расположенными по адресу: Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 6	2 276 527
Право пользования и владения на условиях договора аренды нежилыми зданиями общей площадью 1 579,8 кв.м, расположенными по адресу: Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 6 (стр 1+стр. 2)	3 104 195

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, представляющего собой право пользования и владения на условиях договора аренды нежилыми зданиями общей площадью 1 579,8 кв.м, расположенными по адресу: Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 6, без учета НДС, составляет:

**3 104 195 руб./год**  
(Три миллиона сто четыре тысячи сто девяносто пять) рублей в год

**7. Согласование результатов определения стоимости объекта оценки**

Для установления итоговой величины стоимости, необходимо осуществить процедуру взвешивания результатов, полученных в рамках различных подходов.

При оценке объекта оценки оценщиком был применен затратный подход к оценке рыночной стоимости: отказ от применения сравнительного и доходного подходов представлен в соответствующем разделе настоящего Отчета об оценке. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов.

*Таблица 16. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке*

<b>Объект оценки</b>	<b>Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб./год, без учета НДС</b>	<b>Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./год, без учета НДС</b>	<b>Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб./год, без учета НДС</b>
Право пользования и владения на условиях договора аренды нежилыми зданиями общей площадью 1 579,8 кв.м, расположенными по адресу: Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 6, в том числе:	Не применялся	3 104 195	Не применялся
Право пользования и владения на условиях договора аренды нежилым зданием (гаражом СПЧ) кадастровый номер 50:44:0010227:38 общая площадь 351,9 кв.м, расположенными по адресу: Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 6	Не применялся	827 669	Не применялся
Право пользования и владения на условиях договора аренды нежилым зданием (пожарным депо) кадастровый номер 50:44:0010227:40 общая площадь 1 227,9 кв.м, расположенными по адресу: Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 6	Не применялся	2 276 527	Не применялся

В процессе оценки использовался один подход, таким образом, согласование результатов не требуется.

Согласно п. 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В рамках настоящего отчета границы интервала определялись на основании «Рекомендаций по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки. Издание обновленное и расширенное», под ред. Лейфера Л.А., 2017 г.:

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов</b>			
Универсальные производственно-складские объекты	15,5	13,7	17,0
Специализированные высококлассные складские объекты	17,0	15,2	18,8
Объекты, предназначенные для	17,5	15,7	18,9

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Таким образом, для объекта оценки границы интервала, в котором может находиться стоимость, составляют ( $\pm 15,5\%$ , производственно-складские объекты) от рыночной стоимости, определенной в настоящем Отчете, или 2 623 045 – 3 585 345 руб.

**8. Итоговое заключение о стоимости**

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого объекта, можно сделать вывод о том, что:

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, представляющего собой право пользования и владения на условиях договора аренды нежилыми зданиями общей площадью 1 579,8 кв.м, расположенными по адресу: Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 6, без учета НДС, составляет:

**3 104 195 руб./год**

**(Три миллиона сто четыре тысячи сто девяносто пять) рублей в год**

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., (посл. Ред.), Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3 и ФСО № 7)», утвержденных приказами Минэкономразвития РФ № 297 от 20.05.2015 г., № 298 от 20.05.2015 г., № 299 от 20.05.2015 г. и № 611 от 25.09.2014 г. соответственно, стандарты СРО «ЭС».

Оценщик

Гуркин А.С.

## **9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ**

В настоящем разделе приведена литература и источники информации, используемые в Отчете. К числу источников относятся: законодательные и иные нормативно-правовые акты, справочная и методическая литература, методические рекомендации, деловая литература, базы данных, данные из сети Интернет и т.д.:

- Гражданский кодекс РФ ч.1 принят 30.11.1994 г., Федеральный закон 51-ФЗ (в редакции от 06.12.2011 г.);
- Земельный кодекс РФ принят 28.09.2001 г., Федеральный закон 136-ФЗ (в редакции от 25.10.2001 г.);
- Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ от 21.07.97 г.;
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.(посл.ред)
- Федеральные стандарты оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 297 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральные стандарты оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральные стандарты оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Базы данных имеющиеся в распоряжении Оценщика;
- Базы данных, аналитические и статистические материалы компаний и государственных органов, данные Интернет ресурсов (сайты агентств недвижимости): [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru), [www.knightfrank.ru](http://www.knightfrank.ru), [www.realto.ru](http://www.realto.ru), [realty.dmir.ru](http://realty.dmir.ru), [www.irr.ru](http://www.irr.ru), <http://www.avito.ru>, [www.kn.ngs.ru](http://www.kn.ngs.ru), [www.dkrealty.ru/](http://www.dkrealty.ru/), <http://www.avito.ru/>, <http://www.vrx.ru/>.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных содержит не полные сведения о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.



**Рыночная информация, используемая в процессе оценки**  
*Информация, используемая при определении рыночной стоимости права временного владения и пользования*

Аналог №1 <https://fryazino.cian.ru/rent/commercial/234567825/>

7 июл, 15:56 39 просмотров, 0 за сегодня

**Производство, от 800 до 3 300 м<sup>2</sup>**  
 в производственно-складском комплексе «Окружном проезде, 3 (3)»  
 Московская область, Фрязино, Окружной проезд, 3 На карте  
 Щелковское шоссе, 27 км от МКАД

от 155 000 до 550 000 руб./мес.  
 от 2 000 руб за м<sup>2</sup> в год  
 Следить за изменением цены  
 Исключены НДС, без комиссии

МГСН  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 1995 года  
 Еще 673 объекта

+7 981 666-03-35  
 +7 983 666-48-19

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

МГСН отделение Преображенское аренда  
 3.0 ★★★★★ 4 отзыва

ЖК «Одинбург» - аренда/продажа  
 Продажа помещений от 100 000 руб./м<sup>2</sup> в г.Одинцово. Площади от 78.6 м<sup>2</sup>. Высокие потолки от 3.8 метров и отдельный вход. Гибкие условия покупки: ипотека и рассрочка. Гостевой паркинг. +7 (495) 125-12-28  
 Ипотека от ПАО «Московский кредитный банк». Лицензия №1978 от 06.05.2016. Рассрочку предоставляет застройщик ООО «РАПО». Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

от 800 до 3 300 м<sup>2</sup> 1 из 4 4 м Свободно  
 Площадь Этаж Выс. потолков Помещение

Доступные площади		
800 м <sup>2</sup>	2 325 руб за м <sup>2</sup> /год	155 000 руб/мес
3300 м <sup>2</sup>	2 000 руб за м <sup>2</sup> /год	550 000 руб/мес

Лот 58038 Сдается под производство (возможно склад). Лифты- 2 т. Потолки 3,6. Все коммуникации. Огороженная территория, ремонт свежий. НДС включено, возможен долгосрочный договор., эл мощность любая, сейчас проводят газ

Узнайте больше  
 Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
[Показать телефон](#)

Условия сделки			
Цена	от 155 000 до 550 000 руб/мес.	Тип аренды	-
Ставка	от 2 000 руб за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 25 834-91 666 руб	Минимальный срок аренды	-
Гибельный период	-	Арендные каникулы	-
		Стоимость парковки	-

Дата аналога актуальна на дату оценки

Аналог №2 <https://www.cian.ru/rent/commercial/228255910/>

сегодня, 16:35 24 просмотра, 0 за сегодня

**Склад, 1 200 м<sup>2</sup>**  
 Московская область, Шелковское городское округ, Богослово деревня. На карте  
 Шелковская -45 мин. на транспорте

316 800 руб./мес.  
 3 168 руб за м<sup>2</sup> в год.

Ирина Стародубцева  
 Езд. 12 объектов  
 +7 916 636-85-46

1 200 м<sup>2</sup> Площадь  
 1 из 1 Этаж  
 5,5 м Выс. потолков  
 Свободно Помещение

Сдам производственно-складское помещение Шелковское шоссе, 30 км от МКАД, д. Богослово (5 км от г. Фрязино). Асфальтированная дорога до склада. Общая площадь 1200 м<sup>2</sup>. Склад, теплый, кирпичный, охраняемый, отапливаемый. Земельный участок 1,5 га, назначение с/хоз. производство, собственность. Высота потолка склада 5 метров. Коммуникации: электричество, центральная канализация, вода, газа нет. Аренда 220 руб/кв.м./мес. Коммунальные платежи 10 000 руб., оплата за отопление в зимний период 30 000 руб.

Дата аналога актуальна на дату оценки

Аналог №3 <https://www.cian.ru/rent/commercial/225316071/>

вчера, 20:18 55 просмотров, 0 за сегодня

**Склад, 500 м<sup>2</sup>**  
 в индустриальном парке «Богослово»  
 Московская область, Шелковское городское округ, Богослово деревня, проезд Промышленный, с100. На карте

135 000 руб./мес.  
 3 240 руб за м<sup>2</sup> в год.

Елена Иванова  
 Нет отзывов  
 Опыт работы более 5 лет  
 Езд. 43 объектов  
 +7 925 449-09-06

500 м<sup>2</sup> Площадь  
 1 из 1 Этаж  
 6 м Выс. потолков  
 Свободно Помещение

БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ АРЕНДАТОРА! Точный адрес Московская область, Шелковский район, д. Богослово, ул. Промышленный проезд, вл.12. Капитальные строения утепленные помещения и склады. Стопление, вода, канализация, электричество. Здания расположены на закрытой охраняемой территории, есть видеонаблюдение, охрана, высота потолка 4.5м, электрическая мощность по требованию, возможность выделенной линии интернета, вода, канализация, отопление, евроремонт. На территории оборудовано место для хранения техники, авто, снегоуборочной техники, снегозадержатели, снегоуборочная техника, снегозадержатели, снегоуборочная техника, снегозадержатели.

Дата аналога актуальна на дату оценки

# Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

## Дата аналога актуальна на дату оценки Информация, используемая при составлении аналитического обзора

Склад, 300 м<sup>2</sup>  
Московская область, Фрязино, Заводской проезд 2. На карте  
Шелковская - 40 мин. на транспорте  
вчера, 16:17 • 49 просмотров, 0 за сегодня

90 000 Р/мес.  
3 600 м<sup>2</sup> за м<sup>2</sup> в год.  
Ссылка за изменением цены  
Включены НДС, без комиссии

РЭО: Садовое Кольцо  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2004 года  
Еще 663 объекта  
+7 925 010-57-00  
+7 495 766-24-02  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки

Деловой центр JAZZ  
Продажа офисов от 33 до 495 м<sup>2</sup>  
Полноценный высокий этаж, большие окна,  
200 м от метро  
+7 (495) 335-04-01

300 м<sup>2</sup> Площадь  
1 из 1 Этаж  
6 м Выс. потолков  
Свободно Помещение

Максим. АРЕНДА БЕЗ КОМИССИИ. Под пром-во/склад, отопление, выс. потолки: 4-6 м, пропуск сист., обзор, тел. Светло-отепляемое помещение под производство/склад. Площадь: 300 м<sup>2</sup>. ОКС. Высота: 11 метров. Пол: бетон. Высокие ворота. Вода и канализация. 30 кВт. Разделочный. Бытовые помещения. Подъезд с парковкой. Бесплатный въезд. Сан/узел. РИЭЛТОРАМ НЕ ЗВОНИТЬ.

Дата аналога актуальна на дату оценки

Склад (С), от 40 до 500 м<sup>2</sup>  
Московская область, Фрязино, Станционная ул. 2. На карте  
сегодня, 09:37 • 196 просмотров, 0 за сегодня

от 14 400 до 180 000 Р/мес.  
от 4 320 м<sup>2</sup> за м<sup>2</sup> в год.  
Ссылка за изменением цены  
Включены коммунальные платежи, УСН, без комиссии

РЭО: Денис Мазитов  
На рынке с 2010 года  
Еще 19 объектов  
Показать телефон  
Написать сообщение

ЖК «Средний парк» - озеро с дачей!  
Помещение от 220 000 руб. в ЖК «Средний парк». Площадь от 38 м<sup>2</sup>. Высокие потолки, витражное остекление, отдельный вход. Ипотека, еврокредит, и т.д.  
Евгений Рапопортский  
+7 (495) 023-36-55  
Ипотека от ПАО «Московский кредитный банк». Лицензия №1978 от 06.05.2016. Рассрочку предоставляет застройщик АО «МЕТРОМАШ». Просьба ознакомиться на сайте застройщика.

от 40 до 500 м<sup>2</sup> Площадь  
1 из 1 Этаж  
5 м Выс. потолков  
Свободно Помещение

Доступные площади  
40 м<sup>2</sup> 4 320 Р за м<sup>2</sup>/год 14 400 Р/мес

# Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

fyrazino.cian.ru/rent/commercial/225733567/

от 14 400 до 180 000 Р/мес.

от 4 320 Р за м² в год.

от 40 до 500 м² Площадь

1 из 1 Этаж

5 м Выс. потолков

Свободно Помещение

Доступные площади

40 м²	4 320 Р за м²/год	14 400 Р/мес
70 м²	4 320 Р за м²/год	25 200 Р/мес
280 м²	4 320 Р за м²/год	100 800 Р/мес
500 м²	4 320 Р за м²/год	180 000 Р/мес

Сдаются складские помещения, площади от 40 квадратов до 500 квадратов. Огороженная охраняемая территория, круглосуточный доступ. На территории складского комплекса имеются дополнительные опции, профессиональные кладовки, грузчики, погрузчики (кары). Площади свободны и подготовлены к эксплуатации. Большие электрические мощности. Все коммуникации. Парковка. Близость расположения объекта к Федеральным трассам М-8 и А-107, даёт хорошие логистические возможности и беспрепятственный доступ большогрузов. Удобный подъезд. Показы объектов с 9:00 Звоните, ответим на все Ваши дополнительные вопросы!

Денис Мазитов  
На рынке с 2010 года  
Ещё 19 объектов

Показать телефон

Написать сообщение

ЖК «Серебряный парк» - евро стандарт  
Помещения от 220 000 руб/м2 в ЖК «Серебряный парк». Площадь от 38 м2. Встроенные подоконники, внутреннее остекление, отделочный пол. Уютная атмосфера. м. Бульвар Московский  
+7 495 023-36-55

Ипотека от ПАО «Московский кредитный банк». Лицензия №1978 от 06.05.2016. Рассчитать предоплатител застройщик АО «МЕТРОМАШ». Проектная декларация на сайте застройщика

Дата аналога актуальна на дату оценки

cian.ru/rent/commercial/229043979/

вчера, 14:46 136 просмотров, 1 за сегодня

Производство, от 100 до 2 000 м²

Московская область, Шелковское городское округ, Трубино село, ул. Молодежная 7 На карте

Шелковская - 50 мин. на транспорте

от 11 000 до 220 000 Р/мес.

от 1 320 Р за м² в год.

от 100 до 2 000 м² Площадь

1 из 1 Этаж

8 м Выс. потолков

Свободно Помещение

Доступные площади

100 м²	1 320 Р за м²/год	11 000 Р/мес
2000 м²	1 320 Р за м²/год	220 000 Р/мес

Машина. АРЕНДА БЕЗ КОМИССИИ. В индустриальном парке Литвиново сдам помещение с высотой потолка 8 метров. Площадь от 70 до 200 метров возмозжно-частями, край балла 5 тонн. Обширные помещения. Охраняемые. Подходит почти под любой вид деятельности. Электроэнергия 150 кВт. РИЗУЛТОРАМ НЕ ЗВОНИТЬ.

Узнайте больше  
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	от 11 000 до 220 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	от 1 320 Р за м²/год.	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 1 834-36 666 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	0 Р	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-

Садовое Кольцо  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2004 года  
Ещё 663 объекта

+7 925 010-57-00  
+7 495 766-24-02

Показать телефон, оставить заявку, что нешли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после визита

Деловой центр JAZZ  
Площадь офисов от 33 до 495 м².  
Просторный вышай этаж. Больше ома. 200 м от метро.  
+7 495 135-04-01

Бизнес-центр DM Tower  
Площадь премиальных видовых офисов. В аренду готовность монолита и облицовки стен.  
+7 495 125-02-91

Застройщик «КР Прометей». Проектная декларация на сайте застройщика.

cian.ru/rent/commercial/229043979/

от 11 000 до 220 000 Р/мес.

от 1 320 Р за м² в год.

от 100 до 2 000 м² Площадь

1 из 1 Этаж

8 м Выс. потолков

Свободно Помещение

Доступные площади

100 м²	1 320 Р за м²/год	11 000 Р/мес
2000 м²	1 320 Р за м²/год	220 000 Р/мес

Машина. АРЕНДА БЕЗ КОМИССИИ. В индустриальном парке Литвиново сдам помещение с высотой потолка 8 метров. Площадь от 70 до 200 метров возмозжно-частями, край балла 5 тонн. Обширные помещения. Охраняемые. Подходит почти под любой вид деятельности. Электроэнергия 150 кВт. РИЗУЛТОРАМ НЕ ЗВОНИТЬ.

Узнайте больше  
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	от 11 000 до 220 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	от 1 320 Р за м²/год.	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 1 834-36 666 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	0 Р	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-

Садовое Кольцо  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2004 года  
Ещё 663 объекта

+7 925 010-57-00  
+7 495 766-24-02

Показать телефон, оставить заявку, что нешли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после визита

Деловой центр JAZZ  
Площадь офисов от 33 до 495 м².  
Просторный вышай этаж. Больше ома. 200 м от метро.  
+7 495 135-04-01

Бизнес-центр DM Tower  
Площадь премиальных видовых офисов. В аренду готовность монолита и облицовки стен.  
+7 495 125-02-91

Застройщик «КР Прометей». Проектная декларация на сайте застройщика.

Дата аналога актуальна на дату оценки

**Склад, от 200 до 950 м<sup>2</sup>**  
 Московская область, Щелковской городской округ, Богослово деревня, 1А. На карте  
 Шелковское шоссе, 33 км от МКАД, Ярославское шоссе, 36 км от МКАД

от 200 до 950 м<sup>2</sup> 1 из 1 Этаж Свободно Помещение

Доступные площади	Цена за м <sup>2</sup> /год	Цена за м <sup>2</sup> /мес
200 м <sup>2</sup>	2 160 Р за м <sup>2</sup> /год	36 000 Р/мес
450 м <sup>2</sup>	2 160 Р за м <sup>2</sup> /год	81 000 Р/мес
500 м <sup>2</sup>	2 160 Р за м <sup>2</sup> /год	90 000 Р/мес
950 м <sup>2</sup>	2 160 Р за м <sup>2</sup> /год	171 000 Р/мес

Супер цена!!!! 180 руб. за кв.м. в месяц!!!! Прямая аренда от собственника! Сдаем предпочтительно на длительный срок складские помещения. Огороженный участок 0,8 Га, асфальт, мощность 150КВА, 2 кирпично-бетонных здания 950 и 1050 м<sup>2</sup>. Круглосуточный выезд и доступ. Есть охрана. Арендная ставка от 180 до 250р/м<sup>2</sup> (в зависимости от арендуемого метража) без учета коммунали. Подведена вода, можно ввести канализацию, газ по границе. Для серьезных предложений возможно возведение дополнительного строения 2000-3000м<sup>2</sup>. Арендные каникулы обсудим. Помощь в переезде и обустройстве помещения! Сдача площадей по частям тоже возможна. Звоните - все обсуждается.

Узнайте больше  
 Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
[Показать телефон](#)

от 36 000 до 171 000 Р/мес.  
 от 2 160 Р за м<sup>2</sup> в год.

ИФО: ID 284236  
 Еще 31 объект  
[Показать телефон](#)

Продажа коммерческой недвижимости от 7 175 000 руб. Ипотека 0,01%, Помещение от 42,7 м<sup>2</sup>. Помещение на первом этаже. 1х линия. Интенсивный трафик. Высокий потенциал. +7 (495) 126-55-69

ООО «А101» - АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ». Ипотека от ПАО «Сбербанк», лим. ИРФ03 от 05.12.14. Ставка 0,01% первый 6 мес., далее 10,99%, ПИ от 30%, макс. сумма до 200 млн руб., срок до 30 лет. Пр. делегации на www.msk.dom.ru

Бизнес-центр «Омега-2» - продажа Помещение площадью от 20 м<sup>2</sup>. Потолочный бизнес. Паркинг на 2000 м/м, м.Детское поле. Офисы от 2,8 млн руб! +7 (495) 106-43-73

ЖК «Серебряный парк» - озеро с садовой. Помещение от 200 000 руб./м<sup>2</sup> в ЖК, инфраструктура. Площадь от 38 м<sup>2</sup>. Высокий потенциал, витражные остекления, отдельный вход. Ипотека, рассрочка, м. Вильямс Парососового +7 (495) 023-36-55

Ипотека от ПАО «Московский кредитный банк». Лимитов 181978 от 06.05.2016. Рассрочку предоставляет застройщик АО «МЕТРОМАШ». Проектная делегация на сайте msk.dom.ru

Дата аналога актуальна на дату оценки

# Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

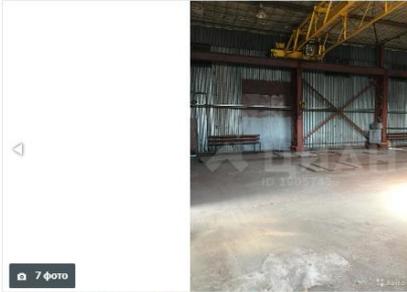
ivanmeyka.cian.ru/rent/commercial/227050756/

вчера, 16:02 • 119 просмотров, 2 за сегодня

## Склад (В+), 800 м<sup>2</sup>

в офисно-складском комплексе «на ул. Железнодорожная, 11»  
 Московская область, Ивантеевка Железнодорожная ул. 11 На карте  
 Ярославское шоссе, 21 км от МКАД

В избранное



7 фото

800 м<sup>2</sup> Площадь  
 1 из 1 Этаж  
 9 м Выс. потолков  
 Свободно Помещение

344 000 Р/мес. ↓

5 160 Р за м<sup>2</sup> в год  
 Следить за изменением цены  
 Включены НДС; без комиссии

Александр  
 Еще 1 объект

+7 916 612-42-20

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Бизнес-центр DM Tower  
 Продажа премиальных видовых офисов.  
 С августа готовность монолита и повышение цен.  
 +7 (495) 125-02-91

Застройщик: «КР Пропертиз». Проектная декларация на сайте dmtower-vgsl.

ivanmeyka.cian.ru/rent/commercial/227050756/

7 фото

800 м<sup>2</sup> Площадь  
 1 из 1 Этаж  
 9 м Выс. потолков  
 Свободно Помещение

Сдается в аренду отапливаемые производственно-складские помещения. Территория охраняется, предоставляется стоянка для грузового транспорта, есть офисные помещения, железнодорожный тупик. Полы антипыль. От собственника, просьба агентствам не беспокоить.

Узнайте больше  
 Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
 Показать телефон

Условия сделки

Цена	344 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	5 160 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 56 800 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	Бесплатно
Комиссия от клиента	-		

344 000 Р/мес. ↓

5 160 Р за м<sup>2</sup> в год

Александр  
 Еще 1 объект

+7 916 612-42-20

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Бизнес-центр DM Tower  
 Продажа премиальных видовых офисов.  
 С августа готовность монолита и повышение цен.  
 +7 (495) 125-02-91

Застройщик: «КР Пропертиз». Проектная декларация на сайте dmtower-vgsl.

Дата аналога актуальна на дату оценки

14 ноя, 13:38 25 просмотров, 0 за сегодня

### Свободное назначение, 167,4 м<sup>2</sup>

Московская область, Щелково городской округ, Байбаки деревня, 57 На карте  
 Ярославское шоссе, 25 км от МКАД | Щелковское шоссе, 35 км от МКАД

4 236 € за м<sup>2</sup> в год  
 Следить за изменениями цены  
 УСН; комиссия 50%

ID 467137  
 Показать телефон  
 Написать сообщение



167,4 м<sup>2</sup> Площадь  
 1 из 1 Этаж  
 Свободно Помещение

Сдается помещение свободного назначения, общая площадь 167,4 м<sup>2</sup>. Помещение отапливается, электричество - 40 кВт, охраняется ЧОП, установлено видеонаблюдение.  
 1й этаж: торговый зал 36,6 м<sup>2</sup>, три кабинета 9,5+8,8+9,5  
 -1й этаж: складские помещения, с/у

Датa аналога актуальна на дату оценки

вчера, 14:36 40 просмотров, 2 за сегодня

### Производство, от 1 000 до 1 350 м<sup>2</sup>

Московская область, Ивантеевка ул. Толмачева, 27Б На карте  
 Медведково - 25 мин. на транспорте  
 Ярославское шоссе, 21 км от МКАД

от 250 000 до 337 500 € /мес.  
 от 3 000 € за м<sup>2</sup> в год

PRO  
**Садовое Кольцо**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2004 года  
 Еще 663 объекта  
 Показать телефон



от 1 000 до 1 350 м<sup>2</sup> Площадь  
 1 из 1 Этаж  
 4 м Выс. потолков  
 Свободно Помещение

ЖК «Сиреневый парк» скоро сдадут!  
 Помещения от 220 000 р./м<sup>2</sup> в ЖК комфорт-класса. Площадь от 38 м<sup>2</sup>.  
 Высокие потолки, витражное остекление, отдельный вход, ипотека, рассрочка, м.  
 Бульвар Раковского  
 +7 (495) 023-39-35  
 Ипотека от ПАО «Московский кредитный банк», Лицензия №1978 от 06.05.2016. Рассрочку предоставляет застройщик АО «МЕТРОМАШ». Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

ivanteyevka.cian.ru/rent/commercial/229051781/

Производство, от 1 000 до 1 350 м²

Площадь Этаж Выс. потолков Помещение

**Доступные площади**

1000 м²	3 000 Р за м²/год	250 000 Р/мес
1350 м²	3 000 Р за м²/год	337 500 Р/мес

Максим. АРЕНДА БЕЗ КОМИССИИ. Сдается отапливаемое помещение на 1 этаже под производство, здание состоит из производственной отапливаемой площади и складской части, утепленная. В помещении находятся все необходимые коммуникации, мощность по запросу. Пол антиль. Высота потолка 4 метра. Круглосуточный доступ. Огороженная охраняемая территория. Подробности по телефону. РИЭЛТОРАМ НЕ ЗВОНИТЬ.

**Узнайте больше**  
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	от 250 000 до 337 500 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	от 3 000 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	0 Р	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-

от 250 000 до 337 500 Р/мес. от 3 000 Р за м² в год

**PRO!**  
**Садовое Кольцо**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2004 года  
Еще 663 объекта

[Показать телефон](#)

**ЖК «Сиреневый парк» - скоро сдается!**  
Помещение от 200 000 р./м2 в ЖК комфорт-класса. Площади от 38 м2. Высокие потолки, витринное остекление, отдельный вход. Ипотeka, расрочка, и. Бульвар Рокоссовского.  
+7 (495) 023-36-55

Ипотeka от ПАО «Московский кредитный банк», Лицензия №1978 от 06.05.2016. Расрочку предоставляет застройщик АО «МЕТРОМАШ». Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

[Отзыв о сайте](#)

Дата аналога актуальна на дату оценки

Перечень предоставленных документов

Раздел 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздел 7	Всего листов раздела 7: _____		Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____	
11.12.2019 № 99/2019/001509733						
Кадастровый номер:			50:44:0010227:40			
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места по полному названию	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м²
1	50:44:0010227:76	Этаж №-1	1	данное отсутствует	данное отсутствует	103.5
2	50:44:0010227:74	Этаж №01	2	данное отсутствует	данное отсутствует	596.6
3	50:44:0010227:72	Этаж №03	5	данное отсутствует	данное отсутствует	14.3
4	50:44:0010227:75	Этаж №02	3	данное отсутствует	данное отсутствует	592.8
5	50:44:0010227:71	Этаж №03	4	данное отсутствует	данное отсутствует	14.1
6	50:44:0010227:73	Этаж №03	6	данное отсутствует	данное отсутствует	17.8
Государственный регистратор				ФГИС ЕПН		
подпись: _____				подпись: _____		
_____				_____		

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Данные		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела 2 _____	Всего листов раздела 2: _____	Всего листов выписки: _____
11.12.2019 № 99/2019/01509733		50:44:0010227:40	
Кадастровый номер:		50:44:0010227:40	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. Российская Федерация	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Собственность, №50-50-44/014/2009-244 от 04.12.2009	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано	
5. Заявления в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правотрибуналы и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (кредиты, прекарции права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделаны в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запросот 11.12.2019 г., поступившего на рассмотрение 11.12.2019 г., сообщаем, что согласно заявкам Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		всё объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
11.12.2019	№ 99/2019/001509733		
Кадровый номер:	50:44:0010227:40		
Кадровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	данных отсутствуют		
Кадровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании(и) сооружении	50:44:0010227:76, 50:44:0010227:74, 50:44:0010227:72, 50:44:0010227:75, 50:44:0010227:71, 50:44:0010227:73		
Кадровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости	данных отсутствуют		
Кадровые номера образованных объектов недвижимости	данных отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса			
Кадровый номер земельного участка, если в здании в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данных отсутствуют		
Вид разрешённого использования:	данных отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данных отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данных отсутствуют		
Статус заявки об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальным, ранее учтённым"		
Особые отметки:	Сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные нехозяйственные». Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с количеством этажей 2, в том числе подземных этажей 1, площадью 1339.1 кв.м. Сведения необходимые для заключения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заключения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заключения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заключения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заключения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ И ЖИЛИЩНЫМ ВОПРОСАМ АДМИНИСТРАЦИИ Г.ФРЯЗИНО		
Государственный регистратор		ФГИС ВРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**ФГИС ЕГРН**  
государственный реестр недвижимости

Раздел I

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости**  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 11.12.2019 г., поступившего на рассмотрение 11.12.2019 г., сообщаем, что согласно выпискам Единого государственного реестра недвижимости:

Адрес		вид объекта недвижимости		
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
11.12.2019	№ 99/2019/001509733			
Кадастровый номер:		50:44:0010227:40		
Номер кадастрового квартала:		50:44:0010227		
Дата присвоения кадастрового номера:		11.07.2012		
Также присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 310089-1238		
Адрес:		Московская область, г Фряново, ул Возвзляная, д 6		
Площадь, кв.м:		1227,9		
Назначение:		Нежилое здание		
Назначение в соответствии с кадастровым документом:		Пожарное депо		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		2		
Материал несущих конструкций:		Из пролех и материалов		
Год ввода в эксплуатацию (по завершении строительства):		данных отсутствуют		
Год завершения строительства:		1935		
Кадастровая стоимость, руб.:		11922592,61		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
наименование организации		подпись	наименование, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздел 7	Всего листов раздела 7:		Всего разделов:	Всего листов выписки:	
11.12.2019	№ 99/2019/001509487					
Кадастровый номер:				50:44:0010227:38		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) комнаты, машино-места напольного помещения	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м
1	50:44:0010227:70	Этаж №01	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	351,9
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
подпись и наименование должности				подпись и наименование должности		

М.П.

**Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Этаже		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов
11.12.2019	№ 99/2019/01509487		
Кадастровый номер:		50:44:0010227:38	
1.	Привообладатель (правообладатель):	1.1. Российская Федерация	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-44/012/2009-147 от 12.11.2009	
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5.	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированных прав:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об ипотечном объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлениях о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделаны в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.12.2019 г., поступившего на рассмотрение 11.12.2019 г., сообщаем, что согласно заказам Единого государственного реестра недвижимости

Наименование		Вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
11.12.2019	№ 99/2019/301509487		
Кадастровый номер:		50:44:0010227:38	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данных отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, зданий, мест, расположенных в здании или сооружении:	50:44:0010227:70		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данных отсутствуют		
Кадастровые номера образований объектов недвижимости:	данных отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если имеются в составе единого недвижимого комплекса объекты недвижимости, расположенные на одном земельном участке:	данных отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данных отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данных отсутствуют		
Сведения о кадастровом инвентаре:	данных отсутствуют		
Статус заявки об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости по моему статусу "актуальны, ранее учтены"		
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей по моему статусу «Актуальны, неосуществлено».		
Получатель выписки:	КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ И ЖИЛИЩНЫМ ВОПРОСАМ АДМИНИСТРАЦИИ ИРЯЗАНЬЮ		
Государственный регистратор		Ф.И.С. П.И.Н.	
Имя и инициалы должности	Полный	Инициалы, фамилия	

М.П.

ФГИС ЕГРН

подписное информационное средство регистрации права

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.12.2019 г., поступившего на рассмотрение 11.12.2019 г., сообщаем, что согласно выпискам Единого государственного реестра недвижимости

Здание		вид объекта недвижимости		
Лист №	Раздел I	Всего листов раздела I	Всего разделов	Всего листов выписки
11.12.2019	№ 99/2019/301509487			
Кадастровый номер:		50:44:0010227:38		
Номер кадастрового квартала:		50:44:0010227		
Дата присвоения кадастрового номера:		11.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Идентификационный номер: 310:089-1238		
Адрес:		Московская область, г Фряново, ул Вокзальная, д6		
Площадь, кв.м:		351,9		
Назначение:		Нежилое здание		
Назначение:		Гараж СГН		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		2		
Материал наружных стен:		Из кирпича/материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют		
Год завершения строительства:		1988		
Кадастровая стоимость, руб.:		7108201,02		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
подпись инициатора сделки		подпись инициатора сделки		

М.П.

КОПИЯ  
ВЕРНА

№

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,  
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,  
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"

ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"  
ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на нежилое здание

Гараж на 3 автомашины-общепитие ВПЧ-48  
(наименование объекта)

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	-	
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Фрязино
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Фрязино
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	-
	наименование	-
Номер дома	-	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Иное описание местоположения	Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 6 (лит. 1Б)	
Инвентарный номер	46:480:003:000002190:0001	
Реестровый номер	010909:003:000002190:0001	
Кадастровый номер		

Паспорт составлен по состоянию на " 15 " июля 2009 г.

Руководитель



Анисимов А.Г.  
(Ф.И.О.)



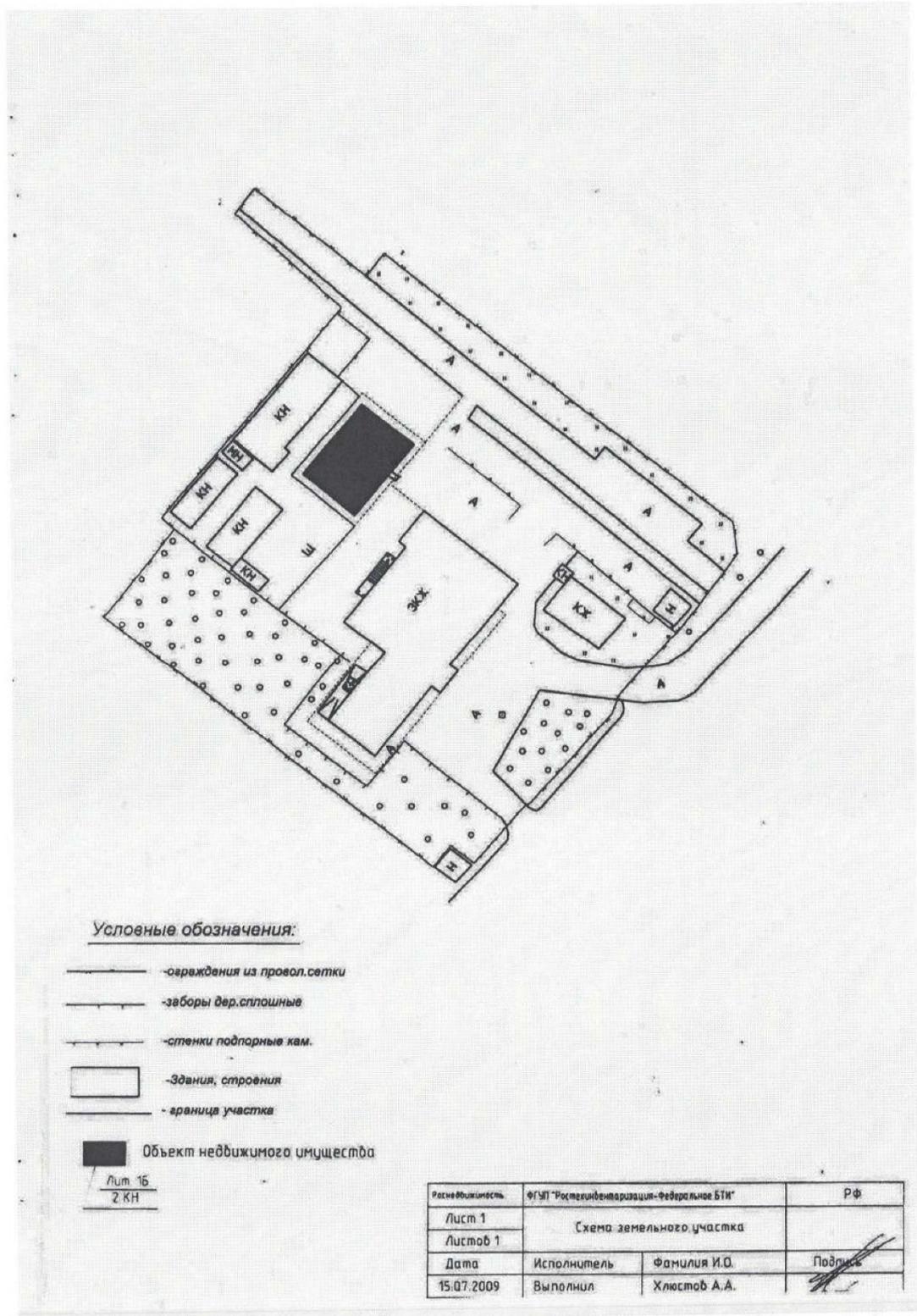
ГОСТ Р ИСО 9001-2001













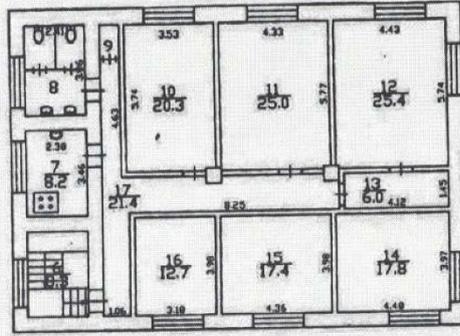


**IV. Техническое описание пристроек и других частей здания, определение физического износа**

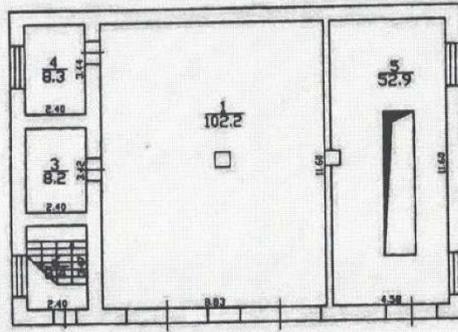
Наименование конструктивных элементов	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого			x								x	
Наименование конструктивных элементов	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого			x				x				x	

**V. Исчисление инвентаризационной стоимости здания (строения) и его частей в ценах 1991 года, р.**

Литера по плану	Часть здания (строения), пристройки	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на				Стоимость измерителя с поправкой	К-во объем-куб.м, площ. - кв.м.	Восстановительная стоимость, руб.	Износ, %	Литера по плану		
						удел. вес	фунт. капит.	благоустройство	подвал						объем	этажность
1Б	Гараж на 3 автомашины - общежитие ВПЧ-48	1	42	м3	19,5	1,00	1,00	-	-	-	1,96	38,22	25000	955500	19	7735
<b>Всего:</b>											<b>955500</b>	<b>7735</b>				



Лит. 1Б  
2 этаж



Лит. 1Б  
1 этаж

Роснадзорность	ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"		РФ
Лист 1	Постажный план		Масштаб 1:200
Листов 1	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
Дата	Выполнил	Хлистова А.А.	
15.07.2009.			

**Экспликация к поэтажным планам здания**

по плану	Этаж	Номер помеще	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помеще ний	Примеча ние
						общая	основная	вспомогател ьная		
1Б	1		1	гараж		102,2	102,2		3,43	
			2	лестничная клетка		8,4		8,4		
			3	бойлерная		8,2		8,2		
			4	мастерская		8,3	8,3			
			5	стоянка ремонтная		52,9	52,9			
				<b>Итого по 1 этажу:</b>		<b>180,0</b>	<b>163,4</b>	<b>16,6</b>		

$V_{\text{этажа}} = 180,0 \times 3,43 = 617,4$

## Экспликация к поэтажным планам здания

Литера по плану	Этаж	Номер помеще-ния	Номер комна-ты	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помеще-ний	Примечание
						общая	основная	вспомогательная		
	2		6	лестничная клетка		8,4		8,4	3,02	
			7	кухня		8,2		8,2		
			8	с/узел		8,3		8,3		
			9	кладовая		1,0		1,0		
			10	комната отдыха		20,3	20,3			
			11	комната отдыха		25,0	25,0			
			12	комната отдыха		25,4	25,4			
			13	коридор		6,0		6,0		
			14	комната отдыха		17,8	17,8			
			15	комната отдыха		17,4	17,4			
			16	комната отдыха		12,7	12,7			
			17	коридор		21,4		21,4		
				<b>Итого по этажу:</b>		<b>171,9</b>	<b>118,6</b>	<b>53,3</b>		
				<b>Итого по зданию:</b>		<b>351,9</b>	<b>282,0</b>	<b>69,9</b>		

$$V_{\text{этажа}} = 171,9 \times 3,02 = 519,14$$

КОПИЯ  
ВЕРНА

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,  
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,  
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"

ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"  
ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ

### ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на нежилое здание

Пожарное депо  
(наименование объекта)

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	-	
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Фрязино
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Фрязино
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	-
	наименование	-
Номер дома	-	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Иное описание местоположения	Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 6 (лит.8Б)	
Инвентарный номер	46:480:003:000002180:0001	
Реестровый номер	010909:003:000002180:0001	
Кадастровый номер		

Паспорт составлен по состоянию на " 15 " июля 2009 г.

Руководитель



Анисимов А.Г.  
(Ф.И.О.)



ГОСТ Р ИСО 9001-2004  
850 9981 2004

Содержание

№ п.п.	Наименование раздела	№ листа
1	Общие сведения	2
2	Состав объекта	3
3	Сведения о правообладателях объекта	4
4	Экспликация площади земельного участка	4
5	Ситуационный план объекта недвижимого имущества	5
6	Схема земельного участка	6
7	Инвентарная карточка на здание	7-9
8	Полэтажные планы здания	10-12
9	Экспликация к поэтажным планам здания	13-14
10	Отметки об обследованиях	15

Общие сведения

Основные:

Основная характеристика: *общая площадь* 1339,1 кв. м.  
(значение) (единица измерения)

Дополнительные:

Сведения о ранее присвоенном инвентарном номере:  
 ранее присвоенный инвентарный номер \_\_\_\_\_  
 дата присвоения инвентарного номера \_\_\_\_\_

Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположен объект \_\_\_\_\_

Назначение нежилое здание  
(жилое, нежилое)

Этажность: количество этажей 2-5

количество подземных этажей 1

Дополнительные характеристики:

материал наружных ограждающих конструкций кирпич

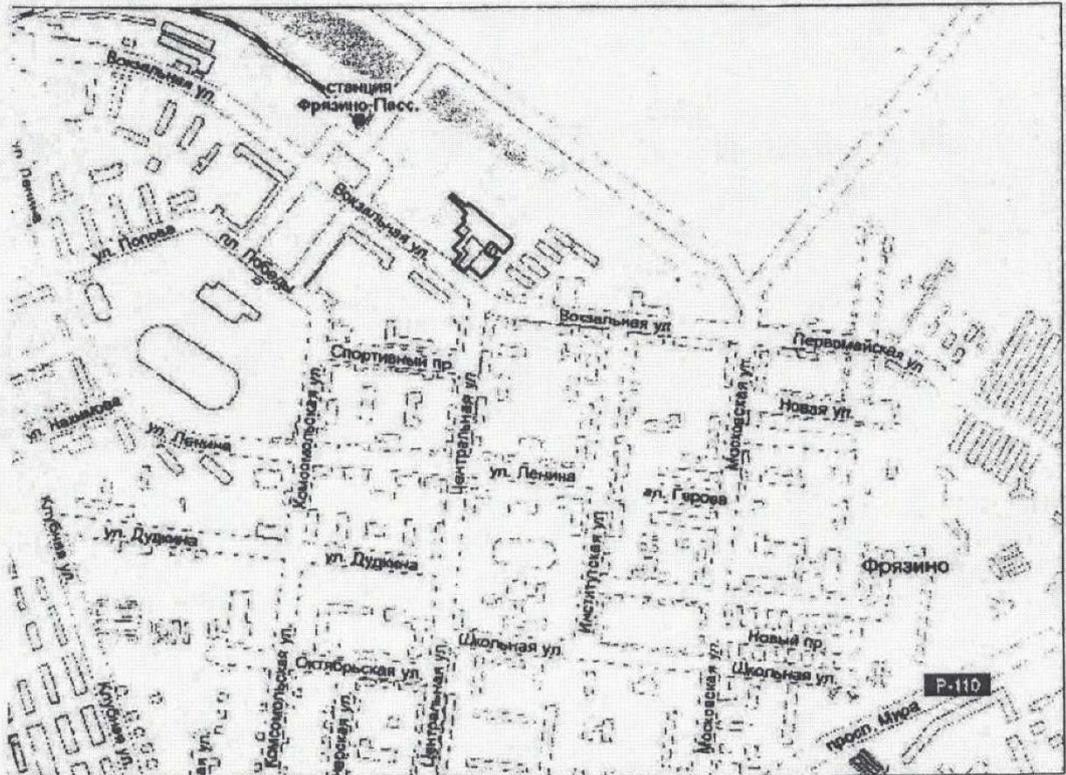
Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1935

Примечание:

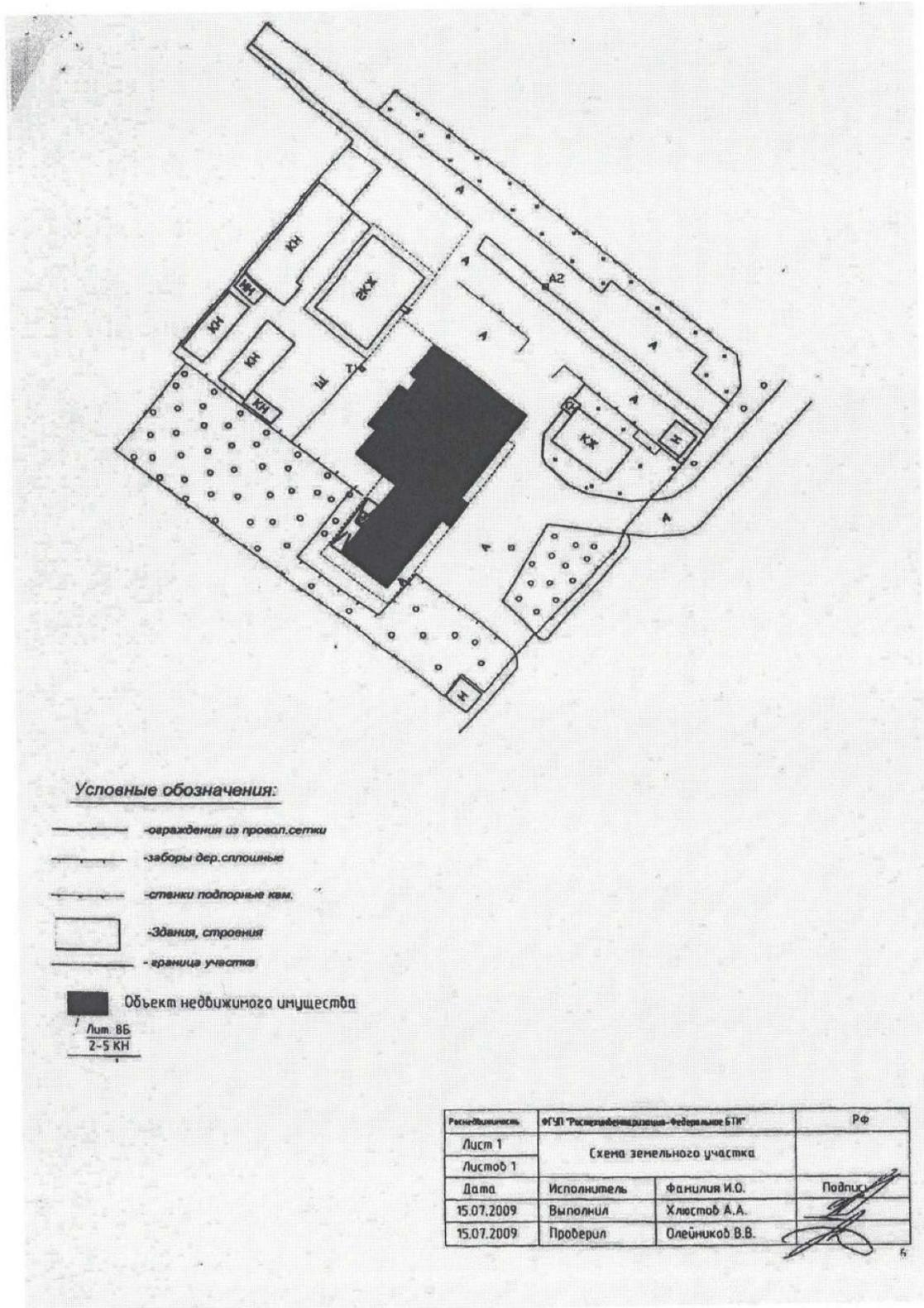




### Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 6





**Физическое состояние здания (основной пристройки), определение физического износа**

Лит. 8Б Год постройки 1935 Число этажей 2-5

Группа капитальности II Вид внутренней отделки простая

Лит. и-п	Наименования конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гильи и т.п.)	Число этажей					Тех. износ		
				Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструк. элем. с поправками	Износ в %	% износа к стр. пр. 7 к стр. 10 100	элементы	к строению	
1	Фундаменты	бутовый	удовлетворительное	7	1	7	30	2,1			
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпич	удовлетворительное	22	1	22	30	6,6			
	б) перегородки	кирпич									
3	Перекрытия (покрытия)	деревянные	удовлетворительное	13	1	13	30	3,9			
4	Крыша	мягкая рулонная	удовлетворительное	14	1	14	30	4,2			
5	Полы	цементная стяжка, линолеум, керам. плитка, дощатые	удовлетворительное	13	1	13	30	3,9			
6	Прочие	оконные	удовлетворительное	6	1	6	30	1,8			
		дверные									деревянные, металлические
7	Внутренняя отделка	штукатурка, побелка, окраска	удовлетворительное	4	1	4	30	1,2			
8	Сан. и инженерно-технические устройства	отопления	удовлетворительное	15	1	15	30	4,5			
		водопровод									
		канализация									
		гор. водоснабжение									
		газоснабжение									
		электроснабжение									
		радио									
		телефон									
вентиляция											
9	Прочие работы	отметка	удовлетворительное	6	1	6	30	1,8			
				Итого		100	x	100	x	30	x

$\% \text{ износа, приведенный к 100 по формуле}$   $\frac{\% \text{ износа (стр. 11)} \times 100}{\text{удельный вес (стр. 7)}} = 30 \%$

8



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 005640-1

« 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Гуркину Андрею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор

  
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 16 » марта 20 21 г.





Общество с ограниченной ответственностью  
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 +7 (495) 987-18-38 ИИН 7728178835  
info@absolutins.ru КПП 772501001  
www.absolutins.ru

**ПОЛИС № 022-073-005009/20**  
**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-005009/20 от 27.02.2020г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.*

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>Гуркин Андрей Сергеевич</b>
<b>АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:</b>	<b>Московская область, г. Балашиха, мкрн. Железнодорожный, ул. А. Белого, д. 2, кв. 140</b>
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
<b>ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
<b>ФРАНШИЗА:</b>	<b>Не установлена</b>
<b>ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	<b>Единовременно, безналичным платежом</b> <i>Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.</i>
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):</b>	<b>с «12» марта 2020 г. по «11» марта 2021 г.</b>
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

**Страховщик:**  
**ООО «Абсолют Страхование»**  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.  
  
(Поталова Е.Ю.)  
М.П. «27» февраля 2020г.

**Страхователь:**  
**Гуркин Андрей Сергеевич**  
  
(Гуркин А.С.)  
«27» февраля 2020г.



Общество с ограниченной ответственностью  
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)  
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835  
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001  
www.absolutins.ru

**ПОЛИС № 022-073-004260/19**

**страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-004260/19 от 16.12.2019 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.  
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Оценочная компания «Юрдис»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	125212, г. Москва, шоссе Головинское, д.5, корп.1, этаж 18, пом.18016
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	1 001 000 000 (Один миллиард один миллион) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «17» января 2020 г. по «16» января 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:  
ООО «Абсолют страхование»  
Первый Заместитель Генерального директора  
на основании Доверенности №163/19 от 14.02.2019г.



(Кривошеев В.А.)

(подпись) М.П.  
«16» декабря 2019г.

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.  
Тел. 8 (495) 987-18-38, доб.2407

Страхователь:  
ООО «Оценочная компания «Юрдис»  
Генеральный директор на основании Устава



(Терешонок А.Г.)

(подпись) М.П.  
«16» декабря 2019г.

