



ОТЧЕТ № 180/20

**об оценке справедливой стоимости
недвижимого имущества,
расположенного по адресу:
РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево**

Дата оценки по состоянию на «27» февраля 2020 г.

г. Москва 2020 г.

«ОМ-КОНСАЛТ»

Адрес: 115432, город Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1 Телефон: +7(495) 790-51-18 E-mail: om-consult@mail.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ к Отчету № 180/20

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением № 7 от «13» февраля 2020 г. к Договору № 2018/08/24/1 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Саларьево» от «24» августа 2018 года. Заключение является неотъемлемой частью отчета № 180/20, составленного «27» февраля 2020 г.

Краткое изложение основных фактов и выводов

<i>Сведения об Объекте оценки</i>	
Объект оценки	<ol style="list-style-type: none">1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 5 895 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, уч. 10/5, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110205:299. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158287 от 06.04.2015г.2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 19783 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3148. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158286 от 06.04.2015г.3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015г.4. Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015г.5. Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015г.6. Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7320,6 кв. м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9050. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158279 от 06.04.2015г.7. Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7260,7 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9049. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158278 от 06.04.2015г.8. Бытовая канализация, назначение: канализование, протяженность 511 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К1, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2469. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158267 от 06.04.2015г.9. Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв. м, инв. № 097:032-20606/2Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158282 от 06.04.2015г.10. Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): <u>Московская область</u>, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158276 от 06.04.2015г.11. Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь: 230,6 кв. м, инв. № 097:032:-20606/1Б, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д.

Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015г.

12. Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015г.

13. Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 13,3 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К4, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2465. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158274 от 06.04.2015г.

14. Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015г.

15. Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158266 от 06.04.2015г.

16. Бытовая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 15,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1644. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158277 от 06.04.2015г.

17. Водопровод от камеры ВКН-43, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 4,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1642. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158268 от 06.04.2015г.

18. Ливневая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 21,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1643. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158269 от 06.04.2015г.

19. Теплосеть от котельной до ИТП2, назначение: нежилое, протяженность 142 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1713. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158270 от 06.04.2015г.

20. Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158280 от 06.04.2015г.

21. Сети связи, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 786,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1282. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158271 от 06.04.2015г.

22. Трасса водоотведения от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, протяженность 293 м., инв. № 097:032:0082-ГИ-11, лит. К, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015г.

23. Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г,Г1,Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015г.

24. 2688308/4021700 доли в праве общей долевой собственности на Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации

	права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015г.
Балансовая стоимость (совокупная)	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости недвижимого имущества
Имущественные права на Объект оценки	Общая долевая собственность
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 7 от «13» февраля 2020 г. к Договору № 2018/08/24/1 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Саларьево» от «24» августа 2018 года
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Цель проведения оценки	Определение итоговой величины справедливой стоимости недвижимого имущества.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результат оценки используется при определении стоимости недвижимого имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево».</p> <ul style="list-style-type: none"> Альтернативное использование данного Отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. Справедливая стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 (шести) месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
Сведения об оценке стоимости	
Дата оценки	«27» февраля 2020 г.
Дата осмотра	«26» февраля 2020 г. (осмотр произведен в светлое время суток при естественном освещении)
Период проведения работ по оценке	«13» февраля 2020 г. – «27» февраля 2020 г.
Дата составления Отчета	«27» февраля 2020 г.
Порядковый номер Отчета	№ 180/20 (в нумерации Исполнителя)
Форма (вид) Отчета	Письменная (повествовательная, развернутая). Отчет составлен на бумажном носителе
Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки	В расчетах не использовался
Заключение о стоимости объекта оценки	
Справедливая стоимость Объекта оценки (здания и сооружения), руб. рассчитанная в рамках, без учета НДС:	
- затратного подхода	Справочно
- сравнительного подхода	690 979 565
- доходного подхода	314 594 506
Заключение о стоимости объекта оценки	
Справедливая стоимость Объекта оценки (земельные участки), руб. рассчитанная в рамках:	
- затратного подхода	Не применялся
- сравнительного подхода	526 633 000¹
- доходного подхода	Не применялся
Итоговое заключение о стоимости Объекта оценки, руб., без учета НДС	
Итоговое заключение о справедливой стоимости Объекта оценки, руб.	1 029 420 000 (Один миллиард двадцать девять миллионов четыреста двадцать тысяч) рублей

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	справедливая стоимость, руб., без учета НДС	справедливая стоимость, руб., с учетом НДС	НДС (20%), руб.
	Здания			
1	Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015 г.	147 427 080	176 912 496,00	29 485 416,00
2	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015 г.	114 350 150	137 220 180,00	22 870 030,00
3	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7320,6 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9050. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158279 от 06.04.2015 г.	114 390 770	137 268 924,00	22 878 154,00
4	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7260,7 кв. м, этаж 1, 2, адрес	113 454 780	136 145 736,00	22 690 956,00

¹ Стоимость земельного участка была рассчитана методом сравнительного подхода при определении стоимости всего недвижимого имущества в рамках затратного подхода.

Отчет № 180/20 РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево

№ п/п	Наименование объекта	справедливая стоимость, руб., без учета НДС	справедливая стоимость, руб., с учетом НДС	НДС (20%), руб.
	(местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9049. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158278 от 06.04.2015 г.			
5	Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв. м, инв. № 097:032-20606/2Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158282 от 06.04.2015 г.	150 500	180 600,00	30 100,00
6	Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь: 230,6 кв. м, инв. № 097:032-20606/1Б, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015 г.	1 191 140	1 429 368,00	238 228,00
7	Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158280 от 06.04.2015 г.	153 770	184 524,00	30 754,00
Сооружения				
1	Бытовая канализация, назначение: канализование, протяженность 511 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К1, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2469. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158267 от 06.04.2015 г.	792 670	951 204,00	158 534,00
2	Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158276 от 06.04.2015 г.	1 146 240	1 375 488,00	229 248,00
3	Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015 г.	2 226 610	2 671 932,00	445 322,00
4	Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 13,3 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К4, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2465. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158274 от 06.04.2015 г.	360 480	432 576,00	72 096,00
5	Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015 г.	3 336 460	4 003 752,00	667 292,00
6	Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158266 от 06.04.2015 г.	398 410	478 092,00	79 682,00
7	Бытовая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 15,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1644. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158277 от 06.04.2015 г.	49 080	58 896,00	9 816,00
8	Водопровод от камеры ВКН-43, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 4,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1642. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158268 от 06.04.2015 г.	37 920	45 504,00	7 584,00
9	Ливневая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 21,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1643. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158269 от 06.04.2015 г.	89 600	107 520,00	17 920,00
10	Теплосеть от котельной до ИТП2, назначение: нежилое, протяженность 142 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1713. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158270 от 06.04.2015 г.	1 690 830	2 028 996,00	338 166,00
11	Сети связи, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 786,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1282. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158271 от 06.04.2015 г.	506 110	607 332,00	101 222,00
12	Трасса водоотведения от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, протяженность 293 м., инв. № 097:032:0082-ГИ-11, лит. К, адрес	465 610	558 732,00	93 122,00

№ п/п	Наименование объекта	справедливая стоимость, руб., без учета НДС	справедливая стоимость, руб., с учетом НДС	НДС (20%), руб.
	(местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015 г.			
13	Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г, Г1, Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015 г.	568 790	682 548,00	113 758,00
Земельные участки				
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 5 895 кв.м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, уч. 10/5, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110205:299. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158287 от 06.04.2015 г.	47 113 000	47 113 000,00	не начисляется
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 19783 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3148. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158286 от 06.04.2015 г.	158 106 000	158 106 000,00	не начисляется
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015 г.	321 414 000	321 414 000,00	не начисляется
	В том числе			
4	2688308/4021700 доли в праве общей долевой собственности на Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015г.	214 849 398,89	214 849 398,89	не начисляется
	Итого	1 029 420 000,00	1 129 977 400,00	100 557 400,00

Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями, принятыми на дату оценки) и

Федеральным стандартом оценки №1 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;

Федеральным стандартом оценки №2 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;

Федеральным стандартом оценки №3 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;

Федеральным стандартом оценки № 7, Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7);

МСФО (IFRS) 13;

Отчет составлен в двух экземплярах, 1-ый и 2-ой экземпляры переданы заказчику, Отчет в электронном виде хранится у оценщика, и тиражированию не подлежит.

Специалист-оценщик:

А.В. Юрина

Генеральный директор ООО «ОМ-Консалт»:

М.С. Сидоренко



СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	8
1.1.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
1.2.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	11
1.3.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	12
1.4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	15
1.5.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	15
1.6.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	17
1.7.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ	23
1.8.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
2.1.	ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
2.1.1.	СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ	27
2.1.2.	АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ПОЛУЧЕННОЙ ОТ ЗАКАЗЧИКА ИНФОРМАЦИИ	29
2.1.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
2.1.4.	КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	33
2.1.5.	СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	33
2.2.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	45
2.3.	АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	45
2.4.	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	46
2.5.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	47
3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	50
3.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ	50
3.2.	КЛАССИФИКАЦИЯ И СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	54
3.3.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН	55
3.4.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ДИНАМИКА РЫНКА, СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ, ОБЪЕМ ПРОДАЖ, ЕМКОСТЬ РЫНКА, МОТИВАЦИИ ПОКУПАТЕЛЕЙ И ПРОДАВЦОВ, ЛИКВИДНОСТЬ, КОЛЕБАНИЯ ЦЕН НА РЫНКЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА)	90
4.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	91
4.1.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	91
4.2.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	92
4.3.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	92
5.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	94
5.1.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	94
5.2.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	105
5.3.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	114
6.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	136
7.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	141
	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	142
	НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ	142

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Таблица 1.1.

<p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 5 895 кв.м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, уч. 10/5, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110205:299. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158287 от 06.04.2015г. 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 19783 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3148. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158286 от 06.04.2015г. 3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015г. 4. Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015г. 5. Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015г. 6. Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7320,6 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9050. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158279 от 06.04.2015г. 7. Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7260,7 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9049. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158278 от 06.04.2015г. 8. Бытовая канализация, назначение: канализование, протяженность 511 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К1, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2469. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158267 от 06.04.2015г. 9. Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв. м, инв. № 097:032-20606/2Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158282 от 06.04.2015г.
--	--

10. Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158276 от 06.04.2015г.
11. Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь: 230,6 кв. м, инв. № 097:032:-20606/1Б, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015г.
12. Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015г.
13. Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 13,3 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К4, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2465. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158274 от 06.04.2015г.
14. Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015г.
15. Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158266 от 06.04.2015г.
16. Бытовая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 15,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1644. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158277 от 06.04.2015г.
17. Водопровод от камеры ВКН-43, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 4,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1642. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158268 от 06.04.2015г.
18. Ливневая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 21,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1643. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158269 от 06.04.2015г.
19. Теплосеть от котельной до ИТП2, назначение: нежилое, протяженность 142 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1713. Свидетельство о государственной регистрации

	<p>права собственности 77-АС 158270 от 06.04.2015г.</p> <p>20. Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158280 от 06.04.2015г.</p> <p>21. Сети связи, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 786,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1282. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158271 от 06.04.2015г.</p> <p>22. Трасса водоотведения от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, протяженность 293 м., инв. № 097:032:0082-ГИ-11, лит. К, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015г.</p> <p>23. Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г,Г1,Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015г.</p> <p>24. 2688308/4021700 доли в праве общей долевой собственности на Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015г.</p>
<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>См табл. №2.1-2.4 и Приложения №3 к настоящему Отчету</p>
<p>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</p>	<p>Общая долевая собственность</p>
<p>Собственник/обладатель имущественных прав</p>	<p>Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев</p>
<p>Цель и задачи оценки</p>	<p>Определение справедливой стоимости недвижимого имущества.</p>
<p>Предполагаемое использование результатов оценки, и связанные с этим ограничения</p>	<p>Результат оценки используется при определении стоимости недвижимого имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево».</p> <ul style="list-style-type: none"> • Альтернативное использование данного Отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами. • Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

	<ul style="list-style-type: none"> Справедливая стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 (шести) месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
Вид(ы) определяемой стоимости	Справедливая
Дата оценки	«27» февраля 2020 г.
Срок проведения оценки	«13» февраля 2020 г. - «27» февраля 2020 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	«26» февраля 2020 г. (осмотр был проведен в дневное время при естественном освещении)
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации;	В течение одного рабочего дня с даты подписания Дополнительного соглашения на оценку
Необходимость привлечения отраслевых экспертов.	Отсутствует
Допущения, на которых основывается оценка	В соответствии с Заданием на оценку
Наличие допущений, в отношении перспектив развития объекта оценки	Без допущений
Сведения об обременениях и обязательствах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	Не зарегистрированы
Учет затрат на альтернативное использование объекта оценки	Без учета данных затрат

1.2 Применяемые стандарты оценки

При проведении данной оценки использовались федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» (СФСО):

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» (утв. решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» Протокол № 2 от «03» октября 2016 г.);
- Правила профессиональной этики оценщиков Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценки» (утв. решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» Протокол № 2 от «03» октября 2016 г.);
- МСФО (IFRS) 13;
- Иных нормативно-правовых актов Российской Федерации, и субъектов Федерации, на территории которых находится Объект оценки.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

Обоснование использования стандартов стоимости при проведении оценки Объекта оценки

Применение Федеральных Стандартов Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7) обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности субъектами оценочной деятельности. Обязательность применения стандартов СРО «СФСО» обусловлена тем, что Оценщик является членом Саморегулируемой организации «СФСО» и осуществляют свою деятельность на территории Российской Федерации. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

Используемые данные и источники их получения

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по разным каналам с привлечением различных источников. Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

- документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (получены от Заказчика);
- информация об экономическом развитии России, о состоянии отрасли объекта оценки;
- информация, полученная от информационных агентств по ценам на рынках недвижимости и оборудования.

Информация об экономическом развитии России, о состоянии рынка коммерческой недвижимости.

Была использована информация об итогах социально-экономического развития РФ, подготовленная Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации и опубликованная на официальном сайте (www.economy.gov.ru). Центральным Банком РФ (www.cbr.ru).

Информация, использованная в расчетах.

- Для определения справедливой стоимости в рамках примененных подходов использовалась информация, предоставленная Заказчиком, а именно, правоустанавливающие документы и документы БТИ.
- Рыночная информация, полученная путем мониторинга коммерческих предложений об аренде/продаже недвижимого имущества, а также комментарии и консультации участников рынка.
- Статистическая и нормативно-справочная информация, прежде всего опубликованная в изданиях Ко-Инвест.

Копии использованных документов, информационных материалов представлены в приложении к настоящему отчету. При использовании справочных материалов и экспертных мнений в тексте отчета приведены ссылки на их источник.

1.3 Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки, с учетом настоящих ограничительных условий и сделанных допущений и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном Отчете.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась. Оценщик также не проводил сверки правоустанавливающих и прочих документов с оригиналами, не делал запросов относительно содержания этих документов в уполномоченные государственные органы.
- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (к примеру, таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. В случае обнаружения фактов, существенно влияющих на изменение стоимости объекта оценки, Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости объекта оценки.
- Информация, показатели, характеристики и т. д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления Отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
- Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы (если в тексте Отчета не указано другое).
- Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, аренда, сервитут в отношении (Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 19783 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3148. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158286 от 06.04.2015г. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015г.). Оценка должна быть произведена без учета имеющихся ограничений (обременений) в соответствии с Заданием на оценку.
- Оценщик произвел осмотр участка расположения Объектов. Оценщик не проводил, как часть этой работы, техническую экспертизу здания, а также не учитывал возможное присутствие в почве участка расположения Объектов токсичных, вредоносных и зараженных веществ или различных электромагнитных и других излучений над территорией участка и/или в районе его расположения. Таким образом, анализ и оценка справедливой стоимости Объектов оценки проводились в предположении отсутствия препятствий, которые могли бы заметно затруднить их коммерческое использование.
- Оценщик подразумевает, что Объекты соответствуют требованиям разрешенного использования земель в данном районе, и Оценщику не известны какие-либо факторы, угрожающие состоянию Объектов сегодня или в будущем. Проведенная оценка подразумевает, что вся документация по Объектам соответствует правовым требованиям, а их использование не предполагает каких-либо нарушений правовых норм в будущем.
- Кроме вышеуказанных условий в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые условия, допущения и ограничения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.
- Допущения, в отношении перспектив развития объекта оценки отсутствуют.

Специальные допущения и ограничительные условия:

- Отчет об оценке действителен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
- Запрещается публикация Отчета об оценке целиком или по частям, а так же публикация ссылок на него, сведений, содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика без его письменного согласия;
- Итоговая стоимость, определенная в Отчете об оценке, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение стоимости объекта оценки со стоимостью какой-либо части объекта является неправомерным, если иное не оговорено в Отчете об оценке;
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;
- Стоимостная оценка, определенная в Отчете об оценке, не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на открытом рынке по указанной в Отчете об оценке стоимости;

- Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, указанная в отчете составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством РФ, или в судебном порядке не установлено иное.

1.4. Сведения о Заказчике оценки

Сведения о Заказчике (юридическое лицо)

Таблица 1.2.

Организационно- правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Саларьево»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027725006638
Дата присвоения ОГРН	30.09.2002 г.
Местонахождение юридического лица	129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, этаж 8, комн. 4

1.5. Сведения об Оценщике

Таблица 1.3.

ФИО оценщика	Юрина Анастасия Вячеславовна
Информация о членстве в СРО оценщиков	Член саморегулируемой организации «Союз «Федерация специалистов оценщиков» регистрационный №434 от 14.04.2017 г.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке № 772400403577 от 04.10.13 г. НОУ ВПО Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена по направлению «Оценка недвижимости» №002656-КА1 от 06.03.2018 г. №52
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2011 года
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика № № 0991R/776/90100/19 от 23.05.2019 г. Страховщик: ОАО «АльфаСтрахование». Страховая сумма: 30 000 000 рублей. Срок действия договора страхования: с 01 июня 2019 г. по 31 мая 2020 г.
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Местонахождение Оценщика	115432, город Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица (организации)	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ- Консалт»
ОГРН	1137746016726
Дата присвоения ОГРН	от 14.01.2013 г.
Местонахождение юридического лица	115432, город Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1

Сведения о страховании гражданской ответственности	ИСПОЛНИТЕЛЬ принимает на себя обязательства по дополнительной ответственности в рамках возмещения убытков, причиненных ЗАКАЗЧИКУ или имущественный вред, причиненный третьим лицам, вследствие использования итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком и ИСПОЛНИТЕЛЕМ, в соответствии с Договором страхования: № V51277-0000295 от 14.12.2018 г. Страховая сумма 105 000 000 (сто пять миллионов) рублей, франшиза не устанавливается. Срок действия договора страхования: с 14.12.2018 г. до 13.12.2020 г..
Сведения о независимости оценочной компании	<p>Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт» подтверждает полное соблюдение принципов независимости юридического лица (оценочной компании), с которым оценщик заключил трудовой договор, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

Сведения об иных специалистах, принимавших участие в оценке

Таблица 1.4.

ФИО	Не привлекались
Диплом	
Стаж работы в оценочной деятельности	
Квалификация по диплому	
Степень участия	
Основание для участия в оценке	

1.6. Основные факты и выводы

Общая информация

Таблица 1.5.

Порядковый номер Отчета	№ 180/20
Основание для проведения оценки	№ 7 от «13» февраля 2020 г. к Договору № 2018/08/24/1 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Саларьево» от «24» августа 2018 года
Цель и задачи оценки	Результат оценки используется при определении стоимости недвижимого имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево».
Дата оценки	«27» февраля 2020 г.
Дата осмотра Объекта оценки	«26» февраля 2020 г. (осмотр был проведен в дневное время при естественном освещении)
Период проведения оценки	«13» февраля 2020 г.- «27» февраля 2020 г.
Дата составления Отчета	«27» февраля 2020 г.

Информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 1.6.

Объект оценки	<p>1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 5 895 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, уч. 10/5, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110205:299. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158287 от 06.04.2015г.</p> <p>2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 19783 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3148. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158286 от 06.04.2015г.</p> <p>3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015г.</p> <p>4. Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015г.</p> <p>5. Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015г.</p> <p>6. Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7320,6 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9050. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158279 от 06.04.2015г.</p> <p>7. Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7260,7 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9049. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158278 от 06.04.2015г.</p> <p>8. Бытовая канализация, назначение: канализование, протяженность 511 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К1, адрес (местонахождение): г.</p>
---------------	--

Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2469. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158267 от 06.04.2015г.

9. Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв. м, инв. № 097:032-20606/2Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158282 от 06.04.2015г.

10. Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158276 от 06.04.2015г.

11. Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь: 230,6 кв. м, инв. № 097:032:-20606/1Б, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015г.

12. Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015г.

13. Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 13,3 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К4, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2465. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158274 от 06.04.2015г.

14. Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015г.

15. Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158266 от 06.04.2015г.

16. Бытовая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 15,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1644. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158277 от 06.04.2015г.

17. Водопровод от камеры ВКН-43, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 4,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1642. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158268 от 06.04.2015г.

18. Ливневая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 21,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1643. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158269 от 06.04.2015г.

19. Теплосеть от котельной до ИТП2, назначение: нежилое,

	<p>протяженность 142 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1713. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158270 от 06.04.2015г.</p> <p>20. Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158280 от 06.04.2015г.</p> <p>21. Сети связи, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 786,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1282. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158271 от 06.04.2015г.</p> <p>22. Трасса водоотведения от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, протяженность 293 м., инв. № 097:032:0082-ГИ-11, лит. К, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015г.</p> <p>23. Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г,Г1,Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015г.</p> <p>24. 2688308/4021700 доли в праве общей долевой собственности на Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015г.</p>
Имущественные права на Объект оценки	Общая долевая собственность
Собственник/обладатель имущественных прав	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Замечания по правоустанавливающим документам	Не выявлены
Балансовая стоимость, (совокупная) руб.	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости
Текущее использование Объекта оценки	Объекты складского назначения, с выделением части объектов под административные и вспомогательные цели
Ограничения по использованию	Не зарегистрированы

Результаты оценки

Таблица 1.7.

Заключение о стоимости объекта оценки	
Справедливая стоимость Объекта оценки (здания и сооружения), руб. рассчитанная в рамках, без учета НДС:	
- затратного подхода	Справочно
- сравнительного подхода	690 979 565
- доходного подхода	314 594 506
Заключение о справедливой стоимости	

Справедливая стоимость Объекта оценки (земельные участки), руб. рассчитанная в рамках:	
- затратного подхода	Не применялся
- сравнительного подхода	526 633 000 ²
- доходного подхода	Не применялся
Итоговое заключение о справедливой стоимости Объекта оценки, руб., без учета НДС	
Итоговое заключение о справедливой стоимости Объекта оценки, руб.	1 029 420 000 (Один миллиард двадцать девять миллионов четыреста двадцать тысяч) рублей

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	справедливая стоимость, руб., без учета НДС	справедливая стоимость, руб., с учетом НДС	НДС (20%), руб.
Здания				
1	Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015 г.	147 427 080	176 912 496,00	29 485 416,00
2	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015 г.	114 350 150	137 220 180,00	22 870 030,00
3	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7320,6 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9050. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158279 от 06.04.2015 г.	114 390 770	137 268 924,00	22 878 154,00
4	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7260,7 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9049. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158278 от 06.04.2015 г.	113 454 780	136 145 736,00	22 690 956,00
5	Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв. м, инв. № 097:032-20606/2Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158282 от 06.04.2015 г.	150 500	180 600,00	30 100,00
6	Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь: 230,6 кв. м, инв. № 097:032-20606/1Б, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015 г.	1 191 140	1 429 368,00	238 228,00
7	Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158280 от 06.04.2015 г.	153 770	184 524,00	30 754,00
Сооружения				
1	Бытовая канализация, назначение: канализование, протяженность 511 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К1, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2469. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158267 от 06.04.2015 г.	792 670	951 204,00	158 534,00
2	Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158276 от 06.04.2015 г.	1 146 240	1 375 488,00	229 248,00
3	Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015 г.	2 226 610	2 671 932,00	445 322,00
4	Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 13,3 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К4, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2465. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158274 от 06.04.2015 г.	360 480	432 576,00	72 096,00
5	Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К3,	3 336 460	4 003 752,00	667 292,00

² Стоимость земельного участка была рассчитана методом сравнительного подхода при определении стоимости всего недвижимого имущества в рамках затратного подхода.

№ п/п	Наименование объекта	справедливая стоимость, руб., без учета НДС	справедливая стоимость, руб., с учетом НДС	НДС (20%), руб.
	адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015 г.			
6	Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158266 от 06.04.2015 г.	398 410	478 092,00	79 682,00
7	Бытовая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 15,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1644. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158277 от 06.04.2015 г.	49 080	58 896,00	9 816,00
8	Водопровод от камеры ВКН-43, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 4,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1642. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158268 от 06.04.2015 г.	37 920	45 504,00	7 584,00
9	Ливневая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 21,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1643. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158269 от 06.04.2015 г.	89 600	107 520,00	17 920,00
10	Теплосеть от котельной до ИТП2, назначение: нежилое, протяженность 142 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1713. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158270 от 06.04.2015 г.	1 690 830	2 028 996,00	338 166,00
11	Сети связи, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 786,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1282. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158271 от 06.04.2015 г.	506 110	607 332,00	101 222,00
12	Трасса водоотведения от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, протяженность 293 м., инв. № 097:032:0082-ГИ-11, лит. К, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015 г.	465 610	558 732,00	93 122,00
13	Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г, Г1, Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015 г.	568 790	682 548,00	113 758,00
Земельные участки				
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 5 895 кв.м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, уч. 10/5, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110205:299. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158287 от 06.04.2015 г.	47 113 000	47 113 000,00	не начисляется
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 19783 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3148. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158286 от 06.04.2015 г.	158 106 000	158 106 000,00	не начисляется
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015 г.	321 414 000	321 414 000,00	не начисляется
В том числе				
4	2688308/4021700 доли в праве общей долевой собственности на Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015г.	214 849 398,89	214 849 398,89	не начисляется
Итого		1 029 420 000,00	1 129 977 400,00	100 557 400,00

Ограничения и пределы применения полученного результата

- Отчет об оценке действителен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
- Запрещается публикация Отчета об оценке целиком или по частям, а также публикация ссылок на него, сведений, содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика без его письменного согласия;
- Итоговая стоимость, определенная в Отчете об оценке, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение стоимости объекта оценки со стоимостью какой-либо части объекта является неправомерным, если иное не оговорено в Отчете об оценке;
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;
- Стоимостная оценка, определенная в Отчете об оценке, не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на открытом рынке по указанной в Отчете об оценке стоимости;
- Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, указанная в отчете составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством РФ, или в судебном порядке не установлено иное.

Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

Оценщики должны провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой в Отчете.

Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой являются Оценщики, подготовившие Отчет (принцип достаточности).

Анализ достаточности информации

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки.

При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке стоимости объекта оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Анализ достоверности информации

При проведении проверки достоверности информации, используемой в Отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых Оценщиком при определении стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении стоимости объекта оценки.

Анализ достоверности информации проводился путем сопоставления данных, полученных от Заказчика в различных документах на недвижимое имущество. Сопоставление производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный номер, площадь и т. д.

Проведенный анализ показал, что количественный состав и описание имущества для оценки, указанные в предоставленных документах, совпадают с визуальным осмотром, проведенным Оценщиком.

На основании анализа предоставленных документов Оценщик сделал вывод, что количество источников информации достаточно для проведения оценки.

Использованная Оценщиком информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках объекта оценки. Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке стоимости объекта оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;

- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
- отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

На основании изложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения справедливой стоимости объекта на дату оценки.

Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, копии представленной документации, приведены в Приложении к настоящему Отчету № 180/20.

1.7. Определение вида оцениваемой стоимости

Вид стоимости, который определяется в каждой конкретной ситуации, называется базой оценки. Для выбора соответствующей базы оценки решающее значение имеют цель выполнения работ по оценке и характеристики оцениваемой собственности. Целью настоящей работы, в соответствии с Заданием на оценку, является определение справедливой стоимости.

Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ при определении **рыночной стоимости** объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон 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 продажу в форме 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».

В преамбуле к федеральным стандартам оценки говорится (п.1 Общих положений):

«Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности».

При этом в ст.20 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» также сказано, что федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки.

Таким образом, на следующем этапе оценки обратимся к основным понятиям международных стандартов оценки (МСО).

В соответствии с п. 24 МСФО (IFRS) 13:

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

В соответствии с п.8.1 Общих понятий и принципов оценки (ОППО) выражение рыночная стоимость и термин справедливая стоимость, который обычно присутствует в стандартах финансовой отчетности, в целом совместимы, хотя они не во всех случаях являются в точности эквивалентными. Справедливая стоимость – бухгалтерское понятие, которое определяется в Международных стандартах финансовой отчетности и других аналогичных стандартах как денежная сумма, за которую можно было бы обменять актив или погасить обязательство в коммерческой сделке между хорошо осведомленными заинтересованными сторонами. Справедливая стоимость обычно используется в финансовой отчетности и как показатель рыночной стоимости, и как показатель нерыночной стоимости. **В тех случаях, когда имеется возможность установить рыночную стоимость актива, она будет эквивалента справедливой стоимости этого актива.**

Для имущества инвестиционной категории «справедливая стоимость» означает то же, что и «рыночная стоимость» – всемирно признанную базу оценки, поскольку рыночная стоимость объекта основывается на предоставляемой рынком информации о сделках с аналогичными объектами.

По ряду основных признаков, определение справедливой стоимости согласно стандарту МСФО (IFRS) №13 соответствует определению рыночной стоимости

согласно ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135, а также ФСО №№ 1-3, 7, т.е. значение рыночной стоимости может быть использовано для определения справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13.

1.8. Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с п. 23 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

На данном этапе анализируются данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на стоимость объекта в масштабах региона или района расположения объекта, собирается детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту, выполняется визуальный осмотр объекта и его элементов; осуществляется ознакомление с предоставленной Заказчиком юридической, финансовой (бухгалтерской), проектно-сметной и иной документацией, а также интервью с представителями Заказчика/Собственника.

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

Для оценки справедливой стоимости рассматривается возможность и необходимость применения основополагающих подходов (затратного, сравнительного и доходного), производятся необходимые расчеты.

- согласование (в случае необходимости) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

Каждый из применяемых подходов приводит к получению различных значений ценовых характеристик оцениваемого имущества. Сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную справедливую стоимость объекта собственности путем согласования величин стоимости, полученных на основании произведенных расчетов.

- составление Отчета об оценке.

На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся воедино и излагаются в виде отчета.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнительным соглашением № 7 от «13» февраля 2020 г. к Договору № 2018/08/24/1 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Саларьево» от «24» августа 2018 года и Заданием на оценку проводится оценка справедливой стоимости недвижимого имущества:

1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 5 895 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, уч. 10/5, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110205:299. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158287 от 06.04.2015г.
2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 19783 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3148. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158286 от 06.04.2015г.
3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015г.
4. Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015г.
5. Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015г.
6. Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7320,6 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9050. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158279 от 06.04.2015г.
7. Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7260,7 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9049. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158278 от 06.04.2015г.
8. Бытовая канализация, назначение: канализование, протяженность 511 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К1, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2469. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158267 от 06.04.2015г.
9. Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв. м, инв. № 097:032-20606/2Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158282 от 06.04.2015г.
10. Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158276 от 06.04.2015г.
11. Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь: 230,6 кв. м, инв. № 097:032:-20606/1Б, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015г.
12. Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015г.

13. Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 13,3 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К4, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2465. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158274 от 06.04.2015г.

14. Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015г.

15. Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158266 от 06.04.2015г.

16. Бытовая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 15,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1644. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158277 от 06.04.2015г.

17. Водопровод от камеры ВКН-43, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 4,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1642. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158268 от 06.04.2015г.

18. Ливневая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 21,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1643. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158269 от 06.04.2015г.

19. Теплосеть от котельной до ИТП2, назначение: нежилое, протяженность 142 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1713. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158270 от 06.04.2015г.

20. Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158280 от 06.04.2015г.

21. Сети связи, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 786,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1282. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158271 от 06.04.2015г.

22. Трасса водоотведения от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, протяженность 293 м., инв. № 097:032:0082-ГИ-11, лит. К, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015г.

23. Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г,Г1,Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015г.

24. 2688308/4021700 доли в праве общей долевой собственности на Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015г.

При определении количественных и качественных характеристик оцениваемых объектов использовались следующие документы:

1. Свидетельства о государственной регистрации права на здания, сооружения и земельные участки.
 2. Технические паспорта на здания и сооружения.
 3. Кадастровые выписки на земельные участки
- Копии данных документов представлены в Приложении к настоящему Отчету.

2.1. Основные характеристики Объекта оценки

2.1.1. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки

Правовое описание объектов недвижимого имущества

Таблица 2.1.

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Свидетельство	Адрес
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 5 895 кв.м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, уч. 10/5, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110205:299. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158287 от 06.04.2015 г.	50:21:0110205:299	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АС 158287 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, уч. 10/5
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 19783 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3148. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158286 от 06.04.2015 г.	77:17:0110205:3148	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АС 158286 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015 г.	77:17:0110205:3147	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АС 158284 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево
4	Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015 г.	77:17:0110205:1710	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7
5	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015 г.	77:17:0000000:9051	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7
6	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7320,6 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9050. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158279 от 06.04.2015 г.	77:17:0000000:9050	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158279 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7
7	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7260,7 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9049. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158278 от 06.04.2015 г.	77:17:0000000:9049	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158278 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7
8	Бытовая канализация, назначение: канализование, протяженность 511 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К1, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2469. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158267 от 06.04.2015 г.	77:17:0110205:2469	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158267 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7
9	Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв. м, инв. № 097:032-20606/2Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158282 от 06.04.2015 г.	77:17:0000000:8384	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158282 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7
10	Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158276 от 06.04.2015г.	77:17:0110205:2470	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158276 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7
11	Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь: 230,6 кв. м, инв. № 097:032-20606/1Б, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015 г.	50:21:0110301:1076	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7
12	Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015 г.	77:17:0110205:2468	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7
13	Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение:	77:17:0110205:2465	Свидетельство о	РФ, г. Москва, п.

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Свидетельство	Адрес
	канализование, общая площадь 13,3 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К4, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2465. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158274 от 06.04.2015 г.		государственной регистрации права собственности 77-АС 158274 от 06.04.2015г.	Московский, д. Саларьево, вл. 7
14	Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015 г.	77:17:0000000:7035	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7
15	Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158266 от 06.04.2015 г.	77:17:0110205:2467	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158266 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7
16	Бытовая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 15,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1644. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158277 от 06.04.2015 г.	77:17:0110205:1644	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158277 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево
17	Водопровод от камеры ВКН-43, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 4,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1642. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158268 от 06.04.2015 г.	77:17:0110205:1642	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158268 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево
18	Ливневая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 21,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1643. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158269 от 06.04.2015 г.	77:17:0110205:1643	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158269 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево
19	Теплосеть от котельной до ИТП2, назначение: нежилое, протяженность 142 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1713. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158270 от 06.04.2015 г.	77:17:0110205:1713	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158270 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево
20	Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158280 от 06.04.2015 г.	77:17:0110205:1646	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158280 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. №7
21	Сети связи, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 786,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1282. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158271 от 06.04.2015 г.	77:17:0110205:1282	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158271 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево
22	Трасса водоотведения от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, протяженность 293 м., инв. № 097:032:0082-ГИ-11, лит. К, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015 г.	77:17:0110205:2471	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево
23	Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г, Г1, Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015 г.	77:17:0110205:2466	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево

Согласно правоустанавливающим документам у Объекта оценки существуют обременения в виде доверительного управления, аренды и сервитута.

В дальнейших расчетах Специалист-оценщик исходил из того, что на объект недвижимого имущества имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако, углубленный анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на данный вид объекта выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы.

В соответствии с Дополнительным соглашением № 7 от «13» февраля 2020 г. к Договору № 2018/08/24/1 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Саларьево» от «24» августа 2018 года, а также исходя из целей проведения настоящей оценки в отчете, права на Объект оценки рассматривались свободными от каких-либо обременений и ограничений.

Право общей долевой собственности

Согласно Части 1, Раздела II, Главы 16, статей 246, 247 Гражданского кодекса РФ содержанием права общей долевой собственности является:

- Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.
- Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250 Гражданского кодекса РФ.
- Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при не достижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом. Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.

2.1.2 Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой являются Оценщики, подготовившие Отчет (принцип достаточности).

Анализ достаточности информации

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки.

При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости объекта оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Анализ достоверности информации

При проведении проверки достоверности информации, используемой в Отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых Оценщиком при определении стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении стоимости объекта оценки.

Анализ достоверности информации проводился путем сопоставления данных, полученных от Заказчика в различных документах на недвижимое имущество. Сопоставление производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный номер, площадь и т. д.

Проведенный анализ показал, что количественный состав и описание имущества для оценки, указанные в предоставленных документах, совпадают с визуальным осмотром, проведенным Оценщиком.

Таблица 2.2

Анализ достоверности предоставленных для оценки документов	Копии вышеперечисленных документов получены от Заказчика. Доказательство достоверности информации, указанной в документах возлагается на Заказчика.
Информация о виде и объеме прав на объект оценки	Получена информация о виде и объеме прав на объект оценки. Документы подтверждают существующие права на объект оценки (Свидетельства о государственной регистрации права).
Сопоставление данных об объекте оценки	Соответствуют.
Установление данных об обременениях на объект оценки	Обременения выявлены. В Отчете об оценке приводится соответствующее описание.

На основании анализа предоставленных документов Оценщик сделал вывод, что количество источников информации достаточно для проведения оценки.

Использованная Оценщиком информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках объекта оценки. Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке стоимости объекта оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
- отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

На основании изложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения справедливой стоимости объекта на дату оценки.

Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, копии представленной документации, приведены в Приложении к настоящему Отчету №180/20.

2.1.3 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Описание строительно-технических характеристик Объекта оценки, а также описание его физического состояния производилось на основании предоставленной документации и визуального осмотра элементов Объекта оценки, проведенного Оценщиком 26.02.2020 г.

Таблица 2.3.

Описание земельных участков, входящих в состав Объекта оценки

Показатель	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 5 895 кв.м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, уч. 10/5, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110205:299. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158287 от 06.04.2015 г.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 19783 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3148. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158286 от 06.04.2015 г.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015 г.
Местоположение	РФ, г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, уч. 10/5,	РФ, г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево	РФ, г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево
Направление	Киевское шоссе	Киевское шоссе	Киевское шоссе
Удаленность от МКАД, км	4	4	4
Кадастровый номер	50:21:0110205:299	77:17:0110205:3148	77:17:0110205:3147
Границы	Обозначены в кадастровой выписке о земельном участке (см. Приложения)	Обозначены в кадастровой выписке о земельном участке (см. Приложения)	Обозначены в кадастровой выписке о земельном участке (см. Приложения)
Вид права	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АС 158287 от 06.04.2015 г.	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АС 158286 от 06.04.2015 г.	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АС 158284 от 06.04.2015 г.
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для размещения многофункционального административно - торгового и производственно- складского комплекса	для размещения многофункционального административно - торгового и производственно- складского комплекса	для размещения многофункционального административно - торгового и производственно- складского комплекса
Общая площадь, кв. м	5 895,00	19 783,00	40 217,00
Форма участка	Не правильная	Правильная	Близкая к правильной
Развитость инженерной инфраструктуры	Электроосвещение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение	Электроосвещение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение	Электроосвещение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение
Типичное использование окружающей недвижимости	Ближайшее окружение: производственно-складская недвижимость. Находится в окружении объектов жилой застройки и социальной инфраструктуры, индустриальной недвижимости	Ближайшее окружение: производственно-складская недвижимость. Находится в окружении объектов жилой застройки и социальной инфраструктуры, индустриальной недвижимости	Ближайшее окружение: производственно-складская недвижимость. Находится в окружении объектов жилой застройки и социальной инфраструктуры, индустриальной недвижимости
Рельеф и почвы	Рельеф ровный	Рельеф ровный	Рельеф ровный

Описание улучшений земельных участков (зданий), входящих в состав Объекта оценки

Наименование ОС	Месторасположение	Общая площадь по свидетельству, кв. м	В том числе ³		Арендатор/органи зация площадь, кв. м ⁴	Производственные помещения	Административные помещения	В том числе ⁵		Площадь застройки, кв. м	Этажность	КС	Основные конструктивные элементы		Год постройки	Строительный объем, куб. м	Текущее использование (административное, производственное, складское, вспомогательное, др.)
			Производственные помещения	Административные помещения				Производственные помещения	Административные помещения				фундаменты	каркас / стены			
Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС/158285 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	8 657,80	0,00	8 657,80	8 286,10	0,00	8 286,10	0,00	8 286,10	1 983,60	6	КС-4	Бетонные	Кирпичные, облицовочные панели	2012	37 589,00	Административные
Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС/158283 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	7 318,00	6 856,97	461,03	7 318,00	6 856,97	461,03		461,03							303 231	Складское, с выделением части помещений под административные цели
Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7320,6 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9050. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС/158278 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	7 320,60	6 859,40	461,20	7 320,60	6 859,40	461,20		461,20	20 302,60	2	КС-6	Бетонные	Сдвигач - панели	2010		Складское, с выделением части помещений под административные цели
Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7260,7 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9049. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС/158278 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	7 260,70	6 803,28	457,42	7 260,70	6 803,28	457,42		457,42								Складское, с выделением части помещений под административные цели
Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв. м, инв. № 097032-20606/25, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС/158282 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	21,00	21,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	24,00	1	КС-1	Бетонные	Бетонные монолитные	2010	69,00	Вспомогательное
Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь: 230,6 кв. м, инв. № 097032-20606/15, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 50:21:011030:11076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС/158281 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	230,60	230,60	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	23,650	1	КС-1	Бетонные	Сдвигач - панели, кирпичные	2010	1 547,00	Вспомогательное
Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь: 22,4 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС/158280 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	22,40	22,40	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	24,50	1	КС-1	Бетонные	Бетонные монолитные	2012	69	Вспомогательное
Итого		30 831,10	20 793,65	10 037,45	30 185,40	20 519,65	9 665,75		9 665,75								

3 Площади определены согласно технического паспорта

4 В арендопригодную площадь не включены объекты вспомогательного назначения

5 Площади определены согласно технического паспорта

Описание улучшений земельных участков (сооружений), входящих в состав Объекта оценки

Наименование ОС	Основные технические характеристики
Бытовая канализация, назначение: канализование, протяженность 511 м., инв. № 097-032-0027-ГИ-11, лит. К1, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2469. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158267 от 06.04.2015 г.	Протяженность 510,66 м, материал - ПВХ, ПП, диаметр - 100, 150, 200 мм, количество колодцев - 20 шт. Год постройки - 2011 г.
Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097-032-0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158276 от 06.04.2015 г.	Протяженность 1027,45 м. Материал - ПНД, диаметр 110 мм, 250 мм. Количество колодцев - 14 шт. Год постройки 2011 г.
Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097-032-0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015 г.	Протяженность - 1 825,31 м, материал - ПВХ, ПП, "Прагма", диаметр - 100, 150, 200, 300, 350, 400, 500 мм, количество колодцев - 36 шт. Год постройки 2011 г.
Основные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 13,3 кв. м, инв. № 097-032-0027-ГИ-11, лит. К4, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2465. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158274 от 06.04.2015 г.	Площадь застройки - 13,3 кв. м. Модель "Евролон-Биоматик 15". Материал фундамента-ж/б. Год постройки 2011 г.
Основные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв. м, инв. № 097-032-0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015 г.	Площадь застройки - 123,1 кв. м. Модель "Векса-5м". Материал фундамента-ж/б. Год постройки 2011 г.
Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097-032-0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158266 от 06.04.2015 г.	Протяженность 49,45 м. Материал - сталь, диаметр 219 мм, количество колодцев - 2 шт. Год постройки 2011 г.
Бытовая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 15,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1644. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158277 от 06.04.2015 г.	Протяженность - 14,8 м, диаметр - 110 мм, материал - прагма, колодцы - 2 шт.
Водопровод от камеры ВКН-43, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 4,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1642. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158268 от 06.04.2015 г.	Протяженность - 3,7 м, материал - ПНД, диаметр - 110 мм, колодцы - 2 шт
Ливневая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 21,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1643. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158269 от 06.04.2015 г.	Протяженность - 21,1 м, материал - ПНД, диаметр - 150 мм, колодцы - 4 шт
Теплосеть от котельной до ИПП2, назначение: нежидкое, протяженность 142 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1713. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158270 от 06.04.2015 г.	Протяженность 141,78 м, диаметр - 325 мм, 159 мм, материал - сталь, ППУ-ПП
Сети связи, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 786,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1282. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158271 от 06.04.2015 г.	Протяженность тросы 785,5 м в двухканальном исполнении, протяженность трубопроводов 1 571 м, материал трубопроводов а/ц, диаметр 100 мм, количество колодцев - 17. Год постройки 2011 г.
Трасса водотока от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, протяженность 293 м., инв. № 097-032-0082-ГИ-11, лит. К, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015 г.	Протяженность - 293,1 м, материал - ПНД, диаметр - 500 мм. Колодцы - 10 шт. Год постройки - 2011 г.
Трасса газопровода и троса электрозащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097-032-0067-ГИ-11, лит. Г, Г1, Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015 г.	Протяженность тросы - 1 034,95 м, в том числе: газопровод высокого давления: протяженность 704,55 м, диаметр - 500 мм, материал - сталь. Газопровод среднего давления: протяженность 343,1 м., диаметр - 159 мм, 219 мм, 225 мм, материал - сталь, полиэтилен. В состав сооружения входит установка электрозащиты СКЗ В-ОПЕ-ТМ-1-63-48 - 1 шт. Дренажный кабель электрохимзащиты - 159,49м, анодное заземление - 2 шт. Год постройки - 2011 г.

Оцениваемый объект согласно данным визуального осмотра обеспечен всеми необходимыми инженерными коммуникациями.

2.1.4 Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки

Место расположения объекта недвижимости играет важнейшую роль. Для жилых зданий приоритеты несколько иные - это хорошая экологическая обстановка, наличие природных островков, отсутствие пыли, промышленного шума, а также удобные подъездные пути. Для офисной, деловой и торгово-развлекательных объектов, безусловно, важно располагаться в деловой части города, где сосредоточены правительственные учреждения, банки, офисы ведущих компаний.

2.1.5 Схема расположения Объекта оценки

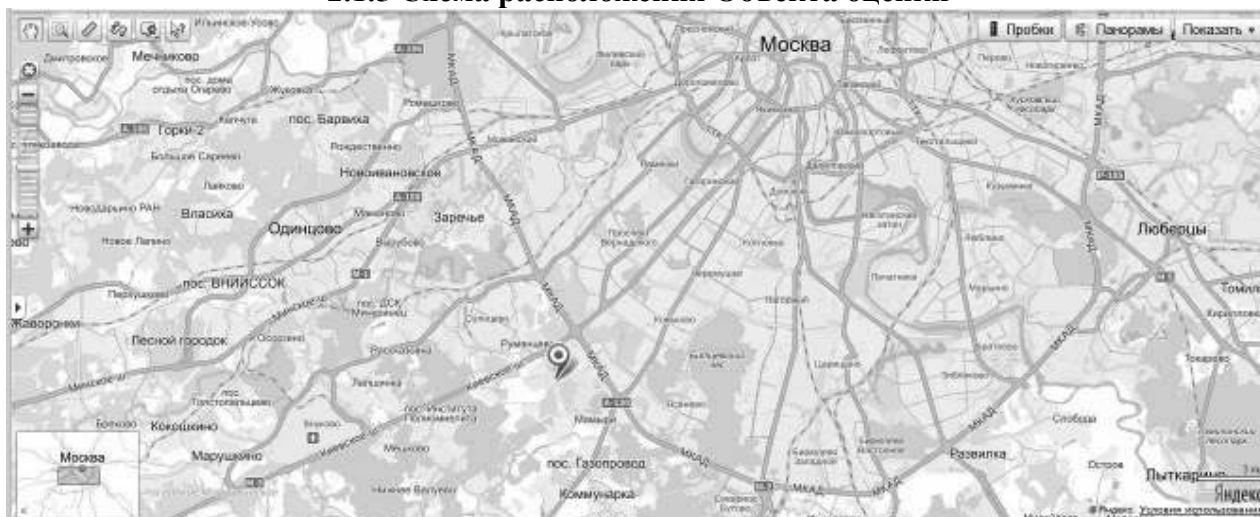


Рисунок 2.1 Расположение на карте Московской области



Рисунок 2.2 Локальное расположение на карте

Таблица 2.6.

Анализ местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево
Направление	Киевское шоссе
Удаленность от МКАД, км	4
Этажность застройки	Малозэтажная
Основной тип зданий	Здания производственно - складского назначения, деловая застройка
Транспортная и пешеходная доступность	Хорошая В районе объекта оценки находятся промышленные предприятия, деловая застройка. Подъезд возможен на автомобильном и общественном транспорте
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона	Социальная инфраструктура характеризуется как развитая

в пределах пешей доступности	
Экологическая обстановка района	Хорошая
Состояние прилегающей территории	Хорошее

С точки зрения характеристик локального месторасположения оцениваемый объект является активом с удовлетворительным коммерческим потенциалом, как при продаже, так и при аренде.

Фотографии Объекта оценки

Таблица 2.7.

Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015г











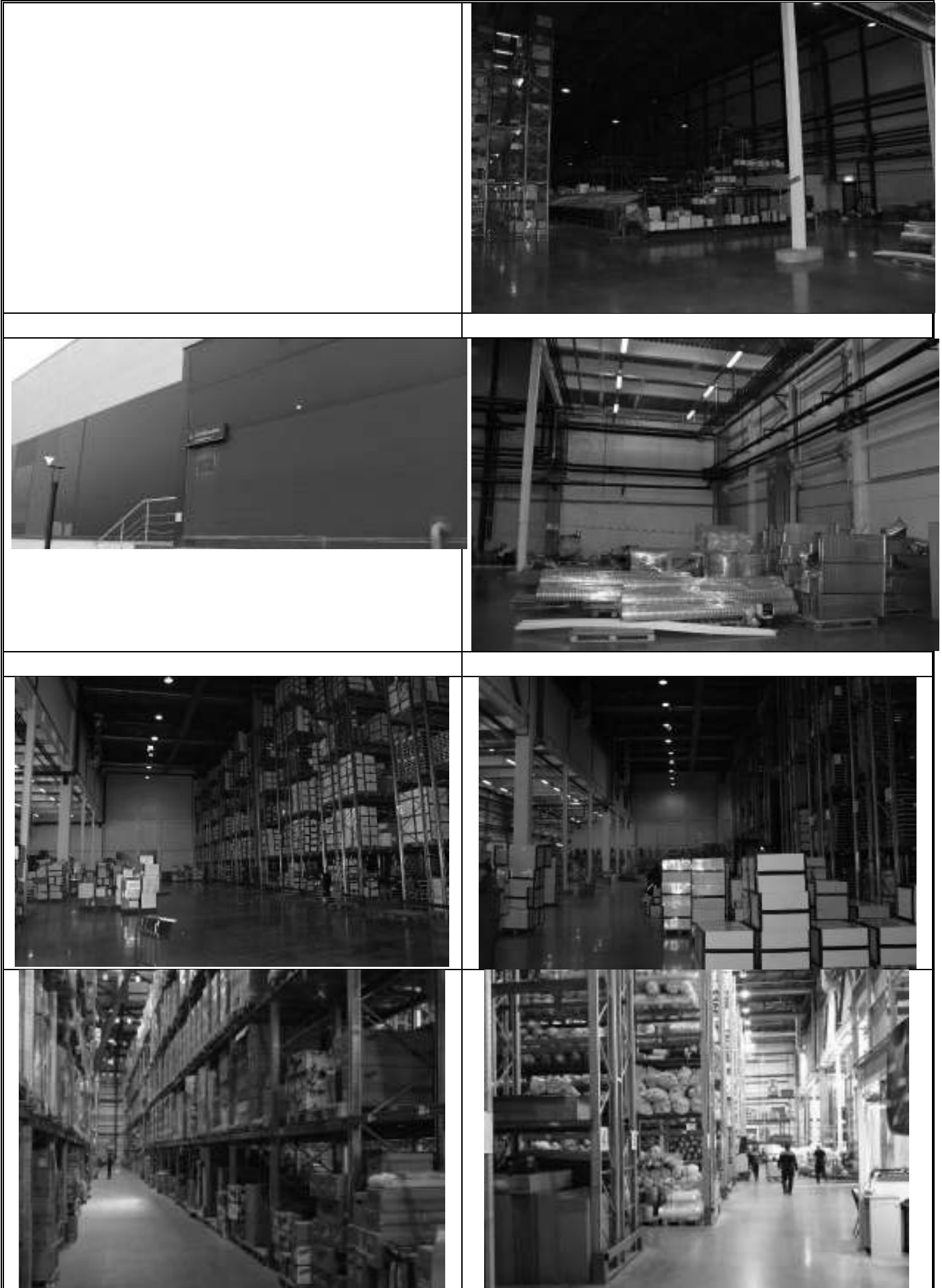
Таблица 2.8.

Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв.м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015г.

Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7320,6 кв.м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9050. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158279 от 06.04.2015г.

Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7260,7 кв.м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9049. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158278 от 06.04.2015г.





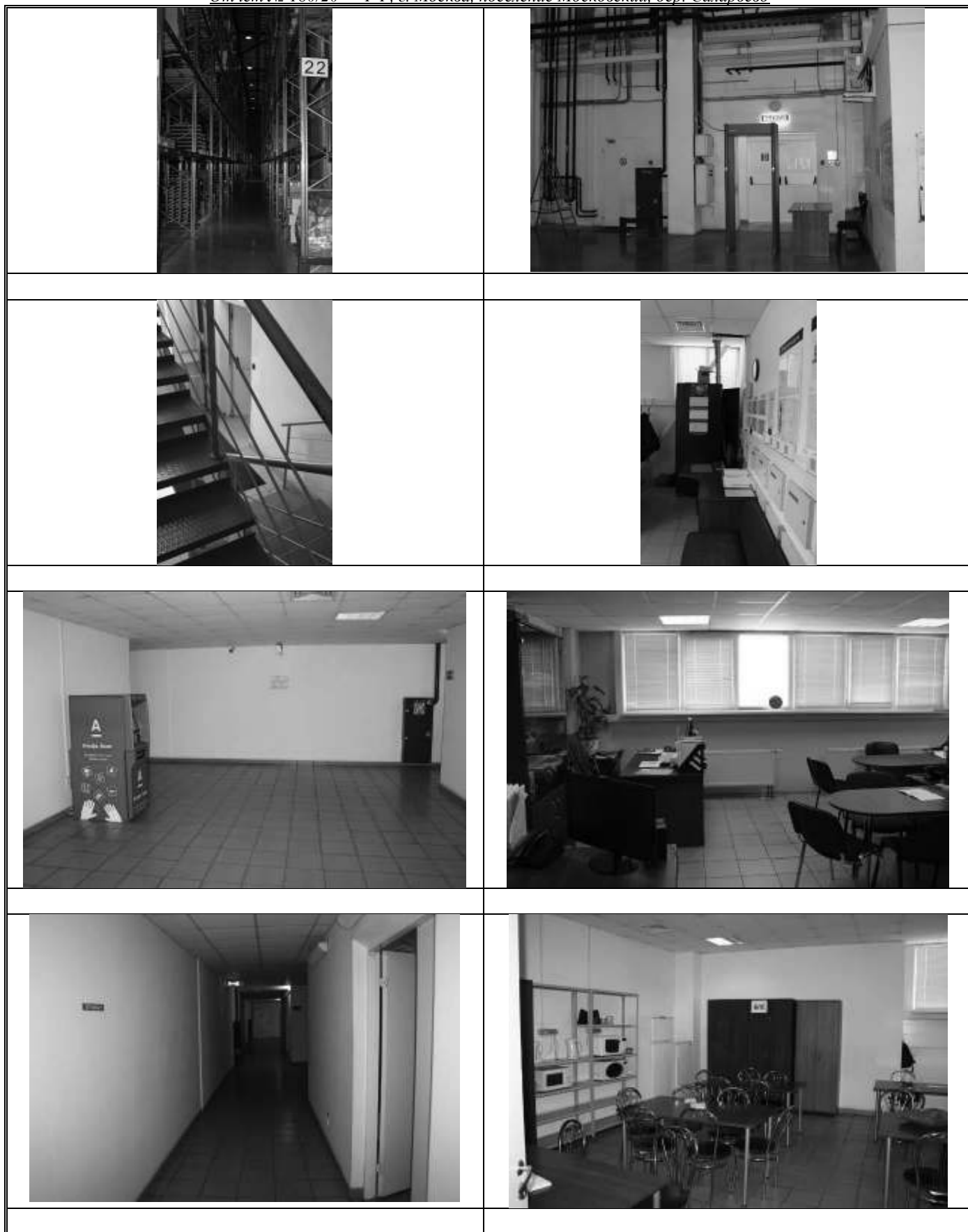


Таблица 2.9.

Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь: 230,6 кв.м., инв. № 097:032:-20606/1Б, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер:

50:21:0110301:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015г



Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв.м., инв. № 097:032-20606/2Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158282 от 06.04.2015г.

Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь: 230,6 кв.м., инв. № 097:032:-20606/1Б, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015г.

Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 13,3 кв.м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К4, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2465. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158274 от 06.04.2015г.

Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв.м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015г.

Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158280 от 06.04.2015г.

Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158271 от 06.04.2015г.

Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г,Г1,Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, поселение Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015г.







Ближайшее окружение



2.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком для проведения оценки были предоставлены следующие документы:

- Свидетельства о государственной регистрации права (копии).
- Кадастровые паспорта земельных участков (копии).
- Технические паспорта (копии).

Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

Таблица 2.10.

Анализ достоверности предоставленных для оценки документов	Свидетельства о государственной регистрации права, копии Кадастровых паспортов земельных участков, копии технических паспортов на здания и сооружения предоставлены Заказчиком. Доказательство достоверности информации, указанной в документах возлагается на Заказчика.
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получена исчерпывающая информация о виде и объеме прав на оцениваемый объект недвижимости, содержащаяся в документах. Документы подтверждают существующие права на объекты недвижимости (реквизиты документов приведены выше, копии приложены в Приложении к настоящему отчету).
Сопоставление данных об Объекте оценки	Оценщиком не установлено несоответствий количественных и качественных характеристик оцениваемого объекта, параметрам, отраженным в представленных документах, во время проведенного осмотра.

На основании вышеизложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения справедливой стоимости Объекта оценки на дату оценки.

Копии перечисленных выше документов прилагаются к настоящему отчету. Предоставленные Заказчиком простые копии хранятся в архиве оценщика.

2.3 Анализ ценообразующих факторов на рынке коммерческой недвижимости

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы.

Ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости имеют свою специфику в зависимости от класса помещения. Основные ценообразующие факторы на рынке складской недвижимости (в зависимости от класса) можно представить в виде таблицы.

Таблица 2.11.

1. Факторы спроса и предложения	1.1. Превышение спроса над предложением 1.2. Превышение предложения над спросом 1.3. Спрос и предложение равны
2. Фактор пользователя недвижимого имущества	2.1. Фактор полезности (ценность для потенциального владельца) 2.2. Фактор замещения (наличие на рынке аналогичных объектов) 2.3. Фактор ожидания (ценность будущих доходов, получаемых от его использования)
3. Факторы, связанные с объектом недвижимости	4.1. Передаваемые права 4.2. Условия финансирования сделки 4.3. Время продажи 4.4. Местоположение 4.5. Степень строительной завершенности объекта 4.6. Физические характеристики (объемно-планировочные, конструктивные, степень износа и т.п.) 4.7. Экономические характеристики
4. Факторы внешней среды	5.1. Экономические 5.2. Рынок недвижимости 5.3. Состояние и перспективы строительной отрасли 5.4. Социальные 5.5. Физические 5.6. Политические
5. Фактор наилучшего и наиболее эффективного использования	6.1. Характеристики земельного участка 6.2. Размеры и материалы строений 6.3. Износ и потребность в ремонте строений 6.4. Состояние окружающей застройки

2.4 Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Обратим внимание на то, что продажа предполагается именно по рыночной стоимости. В связи с этим не следует путать понятие ликвидности, о котором говорится ниже в отчете, с понятием ликвидационной стоимости – «умышленным», преднамеренным снижением стоимости с целью сократить время экспозиции объекта на рынке.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. В зависимости от сроков реализации принята следующая градация ликвидности.

Таблица 2.12.

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Источник информации: Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога»,

Согласно рыночным данным, приведенным в Сборнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД 25 (стр. 25) время ликвидности объектов индустриальной недвижимости в г. Москва находится в диапазоне от 5 до 7 мес.

Учитывая ситуацию на рынке коммерческой недвижимости, состояния дел в экономике РФ, местоположение, и данных таблицы выше, Объект оценки является объектом со средней ликвидностью. Предполагаемый срок реализации составит до 6 месяцев.

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.									
		2010 январь	2011 июль	2010 январь	2010 июль	2011 июль	2010 январь	2011 июль	2011	2011	2011
1	Квартиры										
	1-комнатные квартиры										
	Москва	3.4	3.3	3.3	2.3	2.4	3.5	3.6	13.30	1.22	63.33
	Санкт-Петербург	3.5	3.6	2.5	2.6	2.6	4.6	45.6	18.33	13.28	65.32
	Екатеринбург	3.3	3.3	3.4	3.3	3.4	3.4	3.43			
2	2-комнатные квартиры										
	Москва	3.6	3.6	4.6	3.5	3.5	4.6	45.7	3.5	15.45	65.33
	Санкт-Петербург	3.6	3.7	3.3	3.6	3.8	4.7	3.7		18.5	
	Екатеринбург	3.7	3.7	4.3	3.3	4.6	4.6	45.7		3.6	
3	3 и более-комнатные квартиры										
	Москва	5.8	6.10	6.8	6.9	5.6	6.7	6.8	4.75	6.69	
	Санкт-Петербург	6.7	6.8	3.7	3.8	4.8	4.8	3.38	3.8	3.8	
	Екатеринбург	3.7	3.8	4.6	3.7	3.5	4.6	3.8			
1	Земельные участки										
	Под дачное строительство										
	Московская область	4.7	4.8	3.5	4.6	3.3	4.6	4.9		3.7	13.43
	Тульская область	3.8	3.7	4.7	6.7			5.31		3.9	
2	Под офисные и торговые цели										
	Москва	4.6	3.6	2.4	2.5	2.4	2.4	2.3		1.3	
	Московская область (торговые цели)	4.7	3.5	3.6	4.5	3.6	6.8	6.9		4.8	
3	Под производственно-складские цели										
	Москва	3.8	4.7	3.6	4.6	4.7	4.6	4.8		2.3	
	Московская область	3.9	3.9	6.8	5.8	6.10	3.30	6.32		6.18	
1	Промышленные										
	Иркутск	4.9	3.8	3.7	3.8	6.8		5.9			3.99
	Киров	3.7	3.8	3.8	6.9	3.9		43.33			61.38
	Москва	3.7	3.8	4.6	3.7	4.9	4.9	6.32	4.30	3.13	68.33
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	6.10	6.11	3.9	3.10	6.9	6.30	6.32	5.30	6.12	69.44
	Санкт-Петербург	3.10	3.9	3.8	6.8	3.9	3.8	6.30			

2.5 Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех методов оценки.

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

Для получения варианта наилучшего и наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

1. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов использования оцениваемого объекта, которые не запрещены законодательными актами.
2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных способов использования.
3. Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта.
4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Рассматривая структуру рынка недвижимости в районе расположения объекта оценки в целом и проведя анализ ближайшего окружения объектов исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне его расположения.

Для оцениваемых застроенных территорий необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования в случаях:

- использования участков земли как условно свободных;
- использования участков земли с имеющимися на них улучшениями.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из пяти этапов:

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного

При проведении анализа наиболее эффективного использования земельного участка как свободного, предполагается, что участок является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся сооружений). Оценка земельного участка при этих условиях необходима для корректного применения затратного подхода. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций.

Юридическая правомочность.

Согласно предоставленным документам оцениваемые земельные участки относятся к категории: земли населенных пунктов, разрешенное использование: «Для производственных целей», т.е. для эксплуатации производственно-складских объектов с административными помещениями.

Таким образом, допустимость с точки зрения законодательства – строительство производственно-складских объектов с административными помещениями.

Физическая возможность.

Учитывая физические характеристики земельного участка, местоположение, плотность окружающей застройки, в том числе наличие элементов инженерной инфраструктуры или возможность подключения к ним, физически возможно строительство:

- жилого микрорайона;
- торгово-развлекательного объекта (регионального масштаба);
- офисных объектов (крупного делового центра);
- объектов производственно-складского назначения.

Таким образом, физические ограничения накладываются лишь габаритами самого земельного участка.

Экономическая приемлемость и максимальная эффективность.

Экономическая приемлемость и максимальная эффективность предполагают допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта, который должен обеспечить чистый максимальный доход собственнику либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

При анализе критерия экономической приемлемости и максимальной эффективности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения оцениваемого земельного участка. Местоположение участка считается основным фактором, определяющим его стоимость. На потенциал местоположения земельного участка влияет, в первую очередь, характеристика окружающего типа землепользования.

Согласно проведенному Оценщиком исследованию окружающего типа землепользования, преобладающим типом застройки является производственно-складская со вспомогательными административными помещениями. В целом, можно говорить о том, что рассматриваемая территория сформировалась как промышленная зона.

Учитывая ближайшее окружение и характеристики участка, а также юридические ограничения, накладываемые на участок, можно утверждать, что текущее использование является финансово целесообразным и максимально продуктивным.

Таким образом, в результате проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого участка как незастроенного, установлено, что наилучшим использованием условно свободного участка является строительство производственно-складских объектов с административными помещениями.

Анализ наиболее эффективного использования застроенного земельного участка

Юридическая правомочность.

Согласно предоставленным правоустанавливающим и техническим документам, объект оценки представляет собой нежилые здания производственно-складского, административного и вспомогательного назначения, в связи с чем, с законодательной точки зрения, невозможно их использование в качестве жилых.

Оценщику не были предоставлены сведения о запретах или ограничениях на использование Объекта оценки под какие-либо нежилые функции. На этом основании было принято решение о соответствии критерию юридической допустимости любого из оставшихся для рассмотрения видов использования, а именно: офисного, торгового и производственно-складского.

Физическая возможность.

Объект оценки представляет собой нежилые здания производственно-складского, административного и вспомогательного назначения. Объект спроектирован под административно-складское использование и отвечает всем требованиям, предъявляемым к современным складским объектам.

Экономическая приемлемость и максимальная эффективность.

В связи с имеющимся коммерческим потенциалом Объекта у Оценщика нет оснований ставить под сомнение возможность получения дохода от бизнеса, размещенного в оцениваемом помещении, по любому назначению, разрешенному с точки зрения законодательства и физически возможному.

Офисно-складское использование объекта является финансово целесообразным и отвечает всем требованиям, предъявляемым к объектам складской недвижимости (уровень инженерной оснащённости объекта, планировка, высота потолков, уровень отделки и так далее). Необходимо отметить, что для использования объекта в качестве офисно-складского не требуется проведения ремонтных работ по перепрофилированию его под другое назначение.

В результате анализа Оценщик пришел к выводу, что правомочным, физически возможным и финансово целесообразным будет использование объекта оценки под складскую функцию с офисными

помещениями. Изменение назначения объекта потребует вложения значительных денежных средств и затрат времени.

Вывод.

В результате произведенного анализа наилучшим и наиболее эффективным использованием Объекта оценки является использование в качестве объекта офисно-складского назначения.

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

Федеральное законодательство в составе Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года, установило точный формат подготовки главы «Анализ рынка» при оценке недвижимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

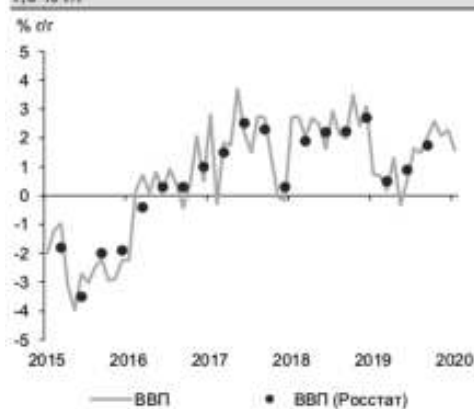
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки, доходы населения и др.

Картина экономики. Февраль 2020 года⁶

По оценке Минэкономразвития России, в январе 2020 г. темп роста ВВП составил 1,6 % г/г (после 2,3 % г/г в декабре и 1,3 % в целом за 2019 год).

Рис. 1. Рост ВВП в январе оценивается на уровне 1,6 % г/г



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Обрабатывающая промышленность и торговля вносят стабильный вклад в рост



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП, как и в 4 кв.19, внесли обрабатывающая промышленность и торговля. Выпуск обрабатывающей промышленности в январе продолжил устойчиво

⁶ https://economy.gov.ru/material/file/0461b180fb0d0805c62390dc92e42991/200220_pic.pdf

расти (+3,9 % г/г после 4,0 % г/г в декабре) на фоне сохранения позитивной динамики в ключевых несырьевых отраслях – пищевой промышленности, химическом комплексе, деревообработке. Годовые темпы роста оборота розничной торговли в январе достигли максимального с декабря 2018 г. уровня – 2,7 % г/г (1,9 % г/г месяцем ранее), при этом улучшение годовой динамики было зафиксировано как по продовольственным, так и по непродовольственным товарам.

Рис. 3. Рост розничного товарооборота в январе 2020 г. превысил прошлогодние показатели

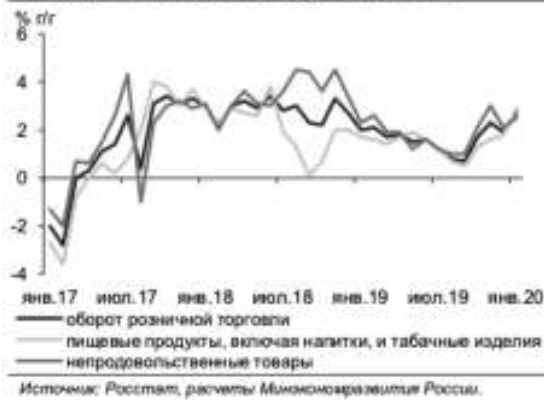


Рис. 4. Объем строительных работ в январе 2020 г. незначительно ускорился



В строительстве и добыче полезных ископаемых сохраняется слабая динамика выпуска. При этом снижение в годовом выражении добычи нефти, естественного природного газа, угля сопровождалось ухудшением показателей грузооборота транспорта (-4,4 % г/г после -1,3 % г/г в декабре).

Рынок труда

Уровень безработицы с исключением сезонности третий месяц подряд остается на историческом минимуме – 4,5 % от рабочей силы. В январе 2020 г. изменения на рынке труда были незначительными. Совокупная численность рабочей силы снизилась на 4,3 тыс. человек (с исключением сезонности) с замедлением снижения годовой динамики до -0,1 % г/г (декабрь -0,5 % г/г). Численность занятых с исключением сезонности в январе практически не изменилась по отношению к декабрю (+25,2 тыс. человек, 0,0 % м/м SA), в годовом выражении сохраняется околонулевая динамика (+0,2% г/г). Общая численность безработных с исключением сезонного фактора за месяц снизилась на 29,5 тыс. человек, в годовом выражении снижение замедлилось до -5,0 % г/г.

Рис. 5. Безработица третий месяц подряд остается на минимальном уровне



Рис. 6. В декабре 2019 г. рост заработной платы ускорился



Реальные заработные платы продолжают уверенно расти. За 12 месяцев 2019 г. рост показателя составил 2,9 %. При этом в декабре рост реальных заработных плат ускорился до 6,9 % г/г после 2,7 % г/г месяцем ранее за счет увеличения номинальных темпов роста и в меньшей степени – продолжающегося снижения инфляции.

Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.20	2019	дек.19	ноя.19	окт.19	сен.19	авг.19	июл.19	2018
ВВП	1,6*	1,3	2,3*	2,1*	2,6*	2,0*	1,5*	1,6*	2,5
Сельское хозяйство	2,9	4,0	5,6	5,7	5,0	5,4	3,2	6,1	-0,2
Строительство	1,0	0,6	0,4	0,3	1,1	1,0	0,2	0,2	6,3
Розничная торговля	2,7	1,6	1,9	2,3	1,7	0,7	0,8	1,2	2,8
Грузооборот транспорта	-4,4	0,6	-1,3	-1,2	0,2	0,5	-0,3	-0,9	0,2
Промышленное производство	1,1	2,3	1,7	0,7	3,0	3,8	2,8	2,8	3,5
Добыча полезных ископаемых	-0,4	2,5	0,5	0,1	-0,7	1,4	2,1	2,0	3,8
добыча угля	-8,8	1,6	-1,9	1,5	4,7	2,9	-1,4	-2,0	5,7
добыча сырой нефти и природного газа	0,0	2,5	-0,4	0,6	-0,4	0,5	2,6	1,5	2,9
добыча металлических руд	2,4	3,7	1,7	3,9	2,6	3,7	2,6	2,2	3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-12,9	2,4	26,1	1,0	-6,0	16,8	-1,8	8,0	4,2
Обрабатывающие производства	3,9	2,6	4,0	1,5	6,3	5,9	3,4	3,7	3,6
пищевая промышленность	9,2	3,4	8,2	5,3	5,1	6,8	0,1	5,0	3,4
легкая промышленность	3,0	-1,6	6,2	0,1	-0,2	0,8	-1,9	-2,6	3,4
деревообработка	5,6	1,5	2,7	1,1	-0,4	3,2	2,4	0,3	11,4
производство ювелирных изделий и изделий из драгоценных металлов	2,3	2,2	3,0	3,6	7,0	1,2	4,5	1,0	2,6
химический комплекс	3,5	5,1	5,2	7,5	8,6	8,5	5,0	6,1	3,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	4,3	4,2	1,4	1,7	0,7	5,3	3,5	5,6	0,4
металлургия	0,7	2,4	6,8	-2,4	7,8	3,8	3,6	5,7	1,9
машиностроение	5,2	5,1	2,9	2,4	12,3	21,8	8,9	6,7	6,1
прочие производства	10,0	-11,4	-13,2	-15,3	-18,5	-13,5	-11,5	-7,6	6,8
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-4,7	0,0	-4,8	0,2	2,1	3,7	1,1	0,9	2,2
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	1,0	-5,2	-10,0	-12,9	-12,3	-8,4	-2,4	-3,9	2,9

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

* Оценка Минэкономразвития России.

Таблица 2. Показатели рынка труда

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

Картина инфляции. Февраль 2020 года⁷

В январе 2020 г. инфляция продолжила замедление – до 2,4 % г/г после 3,0 % г/г по итогам 2019 года, что оказалось несколько ниже оценки Минэкономразвития России.

Основной вклад в снижение темпов годовой инфляции в январе текущего года внес выход из базы расчета ряда проинфляционных немонетарных эффектов, действовавших с 1 января 2019 года:

⁷ https://economy.gov.ru/material/file/0f61e08fb574a74c25f6a838dedb27ef/20200207_cpi_pic.pdf

повышение базовой ставки НДС на 2 п.п. и сопутствующая частичная индексация регулируемых цен и тарифов, а также введение нового порядка оплаты услуг по вывозу твердых коммунальных отходов. Кроме того, сдерживающее влияние на инфляцию в секторе регулируемых услуг оказал перенос индексации тарифов городского пассажирского транспорта на февраль в ряде крупных регионов.

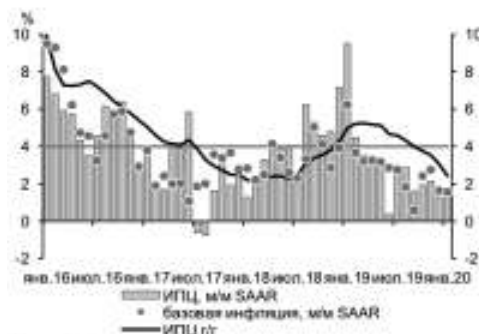
В терминах последовательных приростов (с коррекцией на сезонность) инфляция в январе сохранялась на низких уровнях – 0,12 % м/м SA после 0,11 % м/м SA в декабре.

Темпы роста продовольственных цен (с коррекцией на сезонность) в январе, как и в декабре, показали околонулевую динамику на фоне хорошего урожая прошлого года и стабильной ситуации в секторе животноводства. Сезонное удорожание плодоовощной продукции в текущем году было меньшим по масштабу, чем годом ранее. Темпы роста цен на продовольственные товары (за исключением плодоовощной продукции) в январе также оставались на низких уровнях (около 0,1 % м/м SA), при этом сезонно скорректированные цены на мясо- и рыбопродукты, сахар и яйца снизились по сравнению с декабрем.

В сегментах рыночных услуг и непродовольственных товаров по-прежнему наблюдается слабая ценовая динамика (0,1 % м/м SA и 0,2 % м/м SA соответственно). В результате монетарная инфляция продолжила снижение в годовом выражении (до 2,5 % г/г в январе с 2,9 % г/г месяцем ранее), в терминах последовательных приростов ее темпы сохранились на уровне 1,6 % м/м SAAR, что значительно ниже целевого ориентира Банка России.

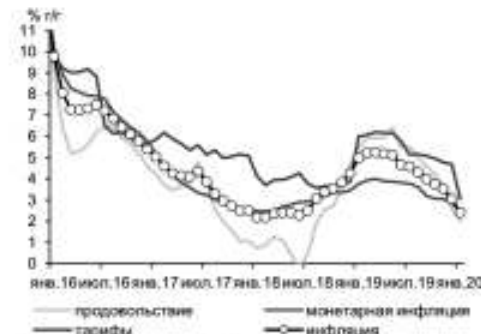
По оценке Минэкономразвития России, в феврале инфляция будет находиться на уровне 0,3–0,4 % м/м, что соответствует диапазону 2,3–2,4 % г/г. Вероятность снижения инфляции до 2,2 % г/г в 1кв20 оценивается как высокая.

Рис. 1. Инфляция продолжает находиться значительно ниже целевого ориентира Банка России



Источник: Росстат, данные Минэкономразвития России.

Рис. 2. Выход из базы расчета ряда проинфляционных эффектов внес вклад в замедление инфляции



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	янв.20	дек.19	ноя.19	окт.19	2018	2017	2016
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	3,0	3,5	3,6	4,3	2,5	5,4
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,4	0,3	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,2	0,2	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	2,6	3,7	4,2	4,7	1,1	4,6
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,7	0,5	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,0	0,0	0,1	0,1	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	3,0	3,1	3,2	4,1	2,6	6,5
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,2	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,2	0,2	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	3,8	3,9	3,6	3,9	4,3	4,9
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,1	-0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,3	0,3	-	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	3,1	3,5	3,7	3,7	2,1	6,0
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,0	0,1	0,2	0,1	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольств. регулируемых цен и тарифов и падающей продукции*							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,9	3,1	3,1	3,4	2,6	5,6
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,3	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,2	0,2	-	-	-

*оценка Минэкономразвития России

Источник: <http://economy.gov.ru>.

3.2. Классификация и Сегментация рынка недвижимости

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ статья 130) недвижимость - это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба и назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объект недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;

сельскохозяйственного назначения;

- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух- и четырех семейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа - домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения;

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты;

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 3.1.

Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений- предприятий, помещения, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вил сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие

Признак классификации	Виды рынков
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Вывод: Исходя из анализа рынка, проведенного осмотра объекта недвижимости, окружающей застройки, объект оценки отнесен к коммерческой недвижимости, оценщик определил наиболее вероятное использование объекта оценки как административное и производственно - складское.

3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Обзор рынка земельных участков

Согласно внутренней классификации «МИЭЛЬ-Недвижимость», выделяют 3 основных зоны Подмосковья:

- «Область-1» включает города-сателлиты столицы (Химки, Одинцово, Красногорск, Долгопрудный, Люберцы, Балашиха, Троицк, Мытищи и пр.);
- «Область-2» - города, расположенные на расстоянии 30-60 км: Наро-Фоминск, Солнечногорск, Дмитров, Истра, Ступино, Чехов, Щелково, Фрязино, Звенигород и т.д.;
- «Область-3» - такие города дальнего Подмосковья как Можайск, Волоколамск, Клин, Дубна, Шатура, Серпухов и пр.

Аналогичным образом, аналитики бюллетеня RWAY также выделяют 3 основных зоны Подмосковья:

- на удалении от МКАД до 15 км;
- на удалении от МКАД 15-30 км;
- на удалении от МКАД свыше 50 км.

По мнению аналитиков VescoConsulting на земельном рынке Подмосковья можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

1. Категории земель:

- Земли сельскохозяйственного назначения;
- Земли населенных пунктов;
- Земли промышленности и иного назначения;
- Земли особо охраняемых территорий;
- Земли лесного фонда;
- Земли водного фонда;
- Земли запаса.

2. Целевого назначения земель:

- Под индивидуальное жилищное строительство;
- Под коттеджное строительство;
- Под загородные дома и резиденции;
- Под садово-огородническое хозяйство;
- Под фермерское хозяйство;
- Под административно-производственные цели;
- Прочее.

3. Вида права пользования земельным участком:

- Собственность;
- Аренда;
- Постоянное бессрочное пользование;
- Владение.

4. Престижности направления:

- Наиболее престижные - Рублево-успенское, Новорижское, Сколковское;

- Престижные – Калужское, Минское, Можайское, Дмитровское, Киевское, Пятницкое, Ленинградское;
- Второстепенные - Волоколамское, Ярославское, Осташковское, Алтуфьевское, Симферопольское;
- Наименее востребованные – Щелковское, Каширское, Рузское и пр.

5. Расстояния от МКАД:

- До 10 км;
- 10-20 км;
- 20-40 км;
- 40-60 км;
- 60-80 км;
- Свыше 80 км.

6. Местоположения и окружения:

- В непосредственной близости от водного объекта;
- В непосредственной близости лесного массива;
- В непосредственной близости от промышленного предприятия
- Другое окружение.

7. Размеры земельного участка:

- Мелкие участки до 0.5 га;
- Средние участки 0.5 - 5 га;
- Большие участки 5 - 20 га;
- Крупные участки свыше 50 га.

8. Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций:

- Газоснабжение;
- Электроснабжение;
- Теплоснабжение;
- Водоснабжение;
- Канализация.

По данным Фонда имущества Московской области, общая площадь региона составляет сегодня чуть более 4,5 млн. га. Из них 1,8 млн. га занимают леса, 1,7 млн. га – поля и 501 тыс. га – земли поселений. На земли промышленности, энергетики, транспорта, оборонного назначения, а также земли запаса и особо охраняемые территории приходится в общей сумме не более 500 тыс. га.

Рынок земли Подмосковья формируется в основном из предложений земельных участков двух категорий – сельскохозяйственного назначения и земель поселений, при этом последняя группа превосходит первую по числу предложений более чем в семь раз. Сегодня на рынке земли Подмосковья больше всего предложений о продаже земельных участков категории земли поселений с видом разрешенного использования «индивидуальное жилищное строительство» (ИЖС). Они составляют 80,3% рынка. Предложения земель сельхоз назначения не превышают 11% рынка. Совсем немного земель продается с целевым назначением под коммерческую недвижимость (6%), многоэтажное строительство (2%) и строительство рекреационных объектов (0,6%).

На земельном рынке Подмосковья остается все меньше земельных участков большого размера. Сельхозземли, а также земли промышленности, скупают для перепродажи, строительства жилой и коммерческой недвижимости. При этом наблюдается тенденция укрупнения участков: скупаются смежные участки и реализуются единым «пакетом» под застройку.

Сегментирование земельных участков

Таблица 3.2.

Категории земель:	Целевое назначение земель:
<ul style="list-style-type: none">• Земли сельскохозяйственного назначения;• Земли поселений;• Земли промышленности и иного назначения;• Земли особо охраняемых территорий;• Земли лесного фонда;	<ul style="list-style-type: none">• Под индивидуальное жилищное строительство;• Под коттеджное строительство;• Под садово-огородническое хозяйство;• Под фермерское хозяйство;• Под административно-производственные цели;

<ul style="list-style-type: none"> • Земли водного фонда; • Земли запаса. 	<ul style="list-style-type: none"> • Прочее.
Вид права пользования земельным участком:	Престижность направления:
<ul style="list-style-type: none"> • Собственность; • Аренда; • Постоянное бессрочное пользование; • Владение. 	<ul style="list-style-type: none"> • Наиболее престижные - Рублево-Успенское, Новорижское, Сколковское; • Престижное – Калужское, Минское, Можайское, Осташковское, Алтуфьевское, Симферопольское; • Наименее престижное – Щелковское, Каширское, Рузское.
Расстояние от МКАД	Местоположение и окружение
<ul style="list-style-type: none"> • До 10 км; • 10-20 км; • 20-40; • 40-60 км; • 60-80 км; • Свыше 80 км. 	<ul style="list-style-type: none"> • В непосредственной близости от водного объекта; • В непосредственной близости лесного массива; • В непосредственной близости от промышленного предприятия; • Другое окружение.
Размер земельного участка:	Наличия инженерных коммуникаций
<ul style="list-style-type: none"> • Мелкие участки; • Средние участки 0,5-5 га; • Большие участки 5-20 га; • Крупные участки свыше 50 га 	<ul style="list-style-type: none"> • Газоснабжение; • Электроснабжение; • Теплоснабжение; • Водоснабжение; • Канализация.

Источник: www.moskomzem.ru

Предложение на земельном рынке Московского региона⁸

Важной задачей для инвестора является понимание потенциального объема нового строительства индустриальной недвижимости на основе анализа общего объема земельных участков промышленного назначения, а также анализа земельных участков, выставленных на текущий момент на продажу. Анализ проводился в разрезе застроенных и незастроенных участков.

Под застроенными в данном случае понимаются участки, имеющие капитальные строения преимущественно советского периода с большим коэффициентом незастроенной площади (более 70% свободной от застройки земли). Такие участки чаще всего обеспечены инженерными коммуникациями и находятся в развитых промзонах советского периода. От продажи зданий их отличает то, что владельцы таких объектов позиционируют их именно как участки на продажу.

Под незастроенными понимаются участки свободные от объектов недвижимости. Чаще всего это неосвоенные или частично освоенные участки в индустриальных парках типа greenfield (вторичный рынок). С точки зрения географии участки разделялись на зоны: МКАД – А107 («Бетонка») и А107 – границы МО. Для анализа отбирались земельные участки категории: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли населенных пунктов (зонированные под производственную и складскую деятельность).

В рамках отбора предложений по продаже/долгосрочной аренде земельных участков собиралась информация в Интернет на онлайн-агрегаторах предложений.

Далее информация сверялась с данными Росреестра (относительно категории, ВРИ и площади участка). Часть объявлений отдельно проверялась по телефону в формате mystery shopping (под легендой покупки).

При сборе информации, помимо адреса, площади и стоимости, учитывались такие параметры, как:

- расстояние от МКАД;
- направление (федеральная трасса);
- обеспеченность инженерной инфраструктурой;
- степень подготовленности земельного участка (градостроительная проработка для девелоперского проекта).

При сборе информации по предложениям о продаже земельных участков также учитывались территории смежных участков, в совокупности образующие участки необходимой площади. В дальнейшем подобные «совокупные» предложения учитывались как один лот.

Таким образом, общее количество лотов на продажу составило 255 шт., в которые входит 429 земельных участков.

Доля предложения застроенных участков составляет около 1,2% от общего объема участков подобного типа (в пересчете на общую площадь).

⁸ Источник информации: <https://zdanie.info/2393/2467/news/10176>

Количество застроенных земельных участков со строениями (имущественных комплексов)

Площадь	Зона	Общее количество застроенных земель в регионе (по данным Росреестра)			Участки в продаже		
		Кол-во (шт.)	Площадь (га)	Средняя площадь (га)	Кол-во (шт.)	Площадь (га)	Средняя площадь (га)
1-2 га	МКАД – А107	1956	3355	1,7	27	41	1,5
3-5 га	МКАД – А107	373	1430	3,8	11	43	3,9
5-20 га	МКАД – А107	799	7225	9	11	115	10,4
20-50 га	МКАД – А107	129	3782	29,3	2	50	25,2
От 50 га	МКАД – А107	40	4980	124,5	–	–	–
Итого		3297	20774	–	51	249	–

Количество застроенных участков в разрезе по направлениям (шт.)



Доля незастроенных участков, выставленных на продажу, в общем объеме участков данного типа составляет 13,2% (в пересчете на общую площадь). То есть около 87% участков не выставлено на публичную продажу их текущими собственниками.

Объем предложения застроенных участков в разрезе по направлениям (га)



Количество незастроенных земельных участков

Площадь	Зона	Общее количество незастроенных земель в регионе (по данным Росреестра)			Участки в продаже		
		Кол-во (шт.)	Площадь (га)	Средняя площадь (га)	Кол-во (шт.)	Площадь (га)	Средняя площадь (га)
1-2 га	МКАД – А107	1127	2032	1,8	76	136	1,8
3-5 га	МКАД – А107	233	886	3,8	22	81	3,7
5-20 га	МКАД – А107	767	7248	9,4	69	679	9,8
20-50 га	МКАД – А107	106	3044	28,7	28	841	30
От 50 га	МКАД – А107	68	7579	111,5	9	1000	111,1
Итого		2301	20789	–	204	2736	–

Отчет № 180/20 РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево
Количество незастроенных участков в разрезе по направлениям (шт.)

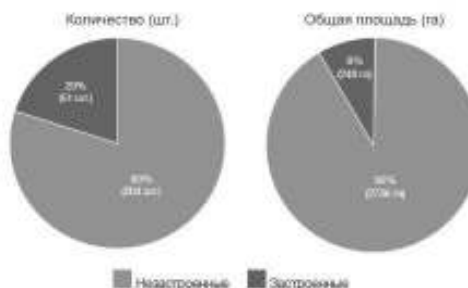


Объем предложения незастроенных участков в разрезе по направлениям (га)



Стоит отметить, что в зоне от А107 («Бетонка») до границ Московской области предложений о покупке застроенных земельных участков почти нет (если рассматривать участки площадью от 5 га).

Структура предложений о продаже в разрезе по типу участков



По количеству предложений больше всего земельных участков было выявлено на Ленинградском, Дмитровском и Новорязанском шоссе. По общей площади на первых двух местах по-прежнему Ленинградское, Дмитровское, а также Симферопольское ш.

Структура предложений застроенных и незастроенных участков в разрезе по направлениям (МКАД – границы МО)



Анализ предложения в зависимости от направления

Федеральная трасса	Незастроенные						Застроенные						Итого	
	МКАД – А107		А107 – МО		Всего		МКАД – А107		А107 – МО		Всего			
	Кол-во (шт.)	Пл-дь (га)	Кол-во (шт.)	Пл-дь (га)	Кол-во (шт.)	Пл-дь (га)	Кол-во (шт.)	Пл-дь (га)	Кол-во (шт.)	Пл-дь (га)	Кол-во (шт.)	Пл-дь (га)	Кол-во (шт.)	Пл-дь (га)
Минское шоссе	4	27,6	2	78,7	6	106,3	4	11,3	2	18,4	6	29,7	12	136
Ярославское шоссе	6	18,4	–	–	6	18,4	2	11,4	–	–	2	11,4	8	29,8
Новорижское шоссе	8	42,9	7	184,6	15	227,5	5	15,5	–	–	5	15,5	20	243
Калужское шоссе	9	39,6	2	87,3	11	126,9	2	2,6	–	–	2	2,6	13	129,5
Киевское шоссе	13	79,1	1	10,3	14	89,4	2	3	–	–	2	3	16	92,4
Горьковское шоссе	14	116,6	3	40,3	17	156,9	7	51,5	–	–	7	51,5	24	208,4
Симферопольское шоссе	16	117,4	10	325,9	26	443,3	–	–	–	–	–	–	26	443,3
Дмитровское шоссе	22	459	6	144	28	603	4	11,7	1	6,7	5	18,4	33	621,4
Ленинградское шоссе	22	433,2	11	152,1	33	585,3	12	74,4	1	18,4	13	92,8	46	678,1
Новорязанское шоссе	22	144,7	1	10	23	154,7	7	17,7	–	–	7	17,7	30	172,4
Каширское шоссе	23	196,3	2	28,2	25	224,5	2	5,9	–	–	2	5,9	27	230,4
Итого	159	1674,8	45	1061,4	204	2736,2	47	205	4	43,5	51	248,5	255	2984,7

Стоимость земельных участков в Москве и Подмосковье

Для анализа стоимости земельных участков (на основе выставленных предложений) было проведено ранжирование информации в зависимости от подготовленности земельного участка, а также с учетом удаления от МКАД (выделены 2 зоны: МКАД – А107 и А107 – границы МО).

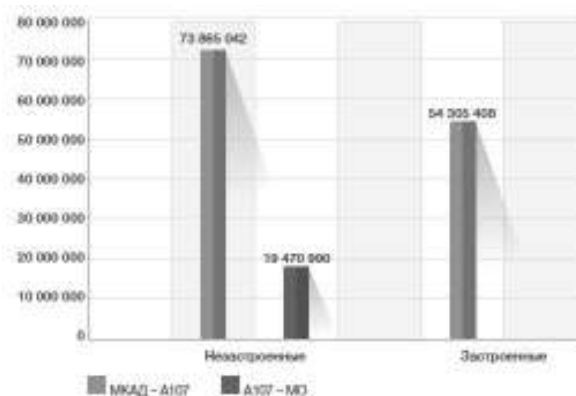
Анализ средневзвешенной стоимости земельных участков (руб./га)

Тип участков	Подготовленные		Неподготовленные	
	МКАД – А107	А107 – МО	МКАД – А107	А107 – МО
Незастроенные	73 865 042	19 470 990	25 804 563	9 901 580
Застроенные	54 305 408	–	43 106 952	12 852 521

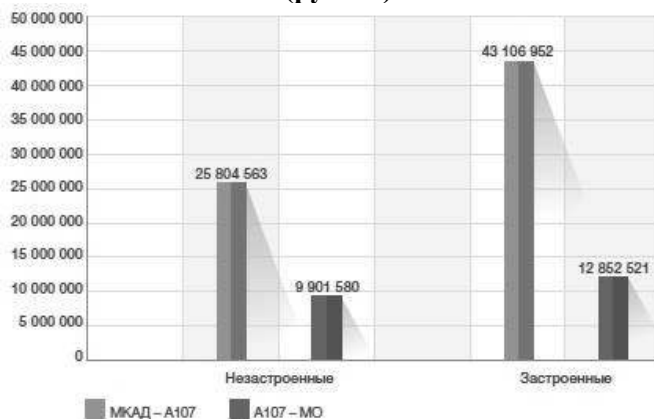
Анализ количества подготовленных и неподготовленных участков (шт.)

Тип участков	Подготовленные		Неподготовленные	
	МКАД – А107	А107 – МО	МКАД – А107	А107 – МО
Незастроенные	44	6	115	39
Застроенные	12	–	35	4

Анализ уровня цен на подготовленные участки в зависимости от их типа и расстояния от МКАД (руб./га)

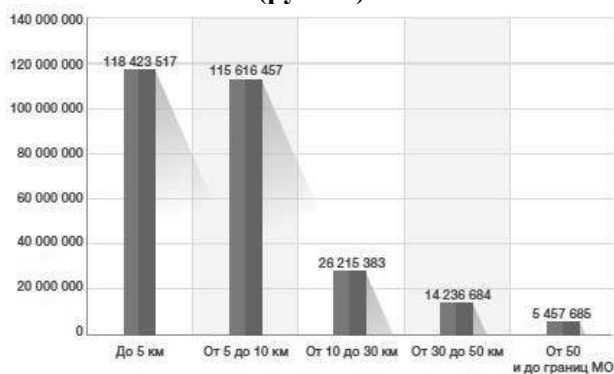


Анализ уровня цен на неподготовленные участки в зависимости от их типа и расстояния от МКАД (руб./га)

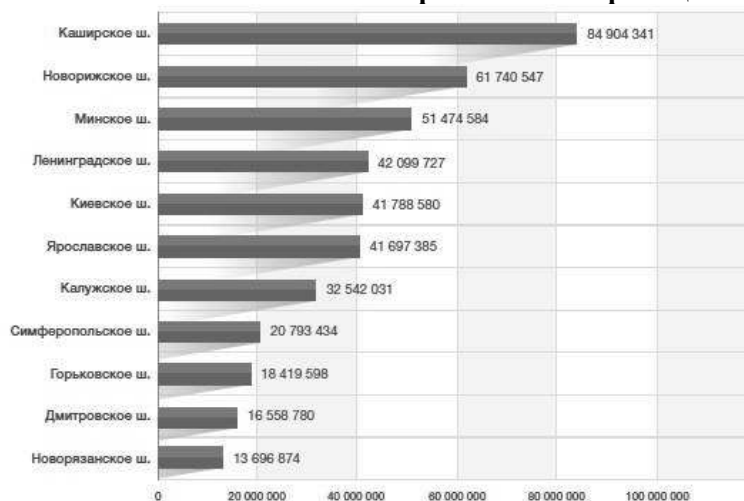


Средневзвешенная стоимость застроенных земельных участков выше, чем незастроенных: в зоне МКАД – А107 – на 67%, а в зоне А107 – границы МО – на 30%.

Анализ уровня стоимости незастроенных участков в зависимости от удаленности от МКАД (руб./га)



Анализ средневзвешенной стоимости по направлениям в границах МКАД – А107 (руб./га)



Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых земельных участков

Таблица 3.3.

Ценообразующие факторы	Значение	Описание
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения;	Отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения;
	Земли населенных пунктов;	
	Земли промышленности и иного назначения;	
	Земли особо охраняемых территорий;	

Ценообразующие факторы	Значение	Описание
	Земли лесного фонда; Земли водного фонда; Земли запаса.	населенных пунктов и земель промышленности. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка.
Целевое назначение земель	Под индивидуальное жилищное строительство; Под ЛПХ; Под сельскохозяйственное производство; Под садово-огородническое хозяйство; Под фермерское хозяйство; Под административную застройку; Под промышленную застройку; Под торговые объекты; Прочее.	Обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.
Вид права пользования земельным участком	Собственность; Аренда; Постоянное бессрочное пользование;	Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости, анализируя земельный участок и рынок в целом необходимо учитывать возможность развития земельного участка, делая акцент на этой характеристике недвижимости
Удаленность от областного центра	До 10 км; 10-20 км; 20-40 км; 40-60 км; 60-80 км; Свыше 80 км	Учитывает различные потребности потенциального покупателя
Направление (шоссе)		
Размер земельного участка	Малые участки до 0.5 га; Средние участки 0.5 - 5 га; Большие участки 5 - 20 га; Крупные участки свыше 50 га.	В зависимости от целей и предпочтения использования земли
Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций	Газоснабжение; Электроснабжение; Теплоснабжение; Водоснабжение; Канализация;	Участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже
Наличие дополнительных улучшений	Наличие ж/д подъезда; ландшафтный дизайн и т.п.	В зависимости от целей и предпочтения использования земли
Состояние подъездных путей	Круглогодичный подъезд, асфальтированная дорога; грунтовая дорога; сезонный подъезд и т.п.	

Для понимания процесса цена образования необходимо выделить основные ценообразующие факторы и степень их влияния для земельных участков.

Среди основных ценообразующих факторов можно выделить следующие:

- **правовой статус земельного участка:** земля в собственности, как правило, дороже аналогичного участка в статусе долгосрочной аренды или инвестиционного проекта. Наличие обременений и сервитутов может существенно сказываться на стоимости участка.
- **местоположение:** на стоимость участка влияет район расположения, близость к центру города, областному центру, объектам инфраструктуры (инженерной и социальной) и т. д.;
- **транспортная доступность:** на стоимость по данному фактору влияет близость транспортных магистралей, удобных развязок, общественного транспорта и т. д.;

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- ✓ расположение в зависимости от удаления от центра к МКАД, относительно административных округов;
- ✓ близость основных транспортных магистралей;
- ✓ расположение выхода на красную линию.

- **назначение участка:** стоимость земли существенно различается в зависимости от категории и вида функционального использования земли;

- **размер земельного участка** – как правило, цены за единицу площади крупного участка (более 1 га) при прочих равных условиях могут серьезно отличаться в меньшую сторону от стоимости единицы площади участка меньшей площади;
- **инженерное обеспечение** – наличие коммуникаций, либо возможность подключения определяет эксплуатацию земельного участка, следовательно, стоимость участков с заведенными коммуникациями и выделенными мощностями существенно выше.

Получение ТУ на подведение коммуникаций требует значительных финансовых издержек. По данным многих агентств недвижимости (МИЭЛЬ, Rway и т.п.) стоимость разработок и выделение мощностей составляет до 50% от общей стоимости подведения коммуникаций.

- **Экологический фактор⁹**

Качественное состояние природно-антропогенной окружающей среды существенно влияет на ценность того или иного объекта недвижимости. От того, насколько благоприятна экологическая обстановка на территории, на которой размещен, например, жилой дом или офисное здание зависят масштабы спроса на эти объекты недвижимости. Следовательно, стоимость данных объектов находится в прямой зависимости от уровня атмосферного, шумового и иного загрязнения окружающей эти объекты природно-антропогенной среды.

Источники информации:

Периодические издания:

- *Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «Rway»; Аналитические материалы и ценовая информация:*
 - *Данные Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (www.to50.rosreestr.ru)*
 - *Данные Минэкономразвития РФ, О текущей ситуации в экономике Российской Федерации (<http://www.economy.gov.ru/>).*
 - *Данные портала <http://www.zemer.ru/>;*
 - *Данные портала <http://www.rview.ru/segment.html>*
 - *Данные портала <http://www.vedtver.ru/>;*
 - *Данные портала <http://www.geodevelopment.ru/>*

Анализ фактических данных о ценах предложений с земельными участками

Анализ цен на земельные участки Московской области

Развитие земельного рынка региона идет по двум направлениям:

- ✓ реализация земельных участков, находящихся в частной собственности, посредством публичного (или иного) предложения на свободном рынке.
- ✓ реализация земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности посредством торгов и аукционов;

По верхней границе предлагаются участки близко расположенные к МКАД, по нижней границе объекты на значительном удалении.

При проведении анализа земельного рынка в районах сопоставимых по расположению Объекта оценки были найдены следующие объекты:

⁹ Источник информации: данные сайта http://www.masters.donntu.edu.ua/2009/ggeo/berezhnaya/article_2.html, статья «Дальневосточный экономико-правовой журнал – «Экономический лабиринт», автор Е.Г. Киселева, 2008 г.

Мониторинг рынка предложений

Таблица 3.4.

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Вид права	Разрешенное использование	Удаленность от МКАД, км	Площадь з.у., сот	Наличие коммуникаций	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./сот	Источник
1	Февраль 2020	Москва, НАО (Новомосковский), Московский поселение, 32 квартал	Собственность	Земля промышленного назначения	Киевское шоссе, 4 км от МКАД	94,00	электричество	99 000 000	1 053 191	https://www.cian.ru/sale/commercial/216583200/
2	Февраль 2020	Москва, НАО (Новомосковский), Московский поселение, Саларьево деревня	Право аренды	Производственная деятельность	Киевское шоссе, 2 км от МКАД	60,0	по границе	40 000 000	666 667	https://www.cian.ru/sale/commercial/155258368/
3	Февраль 2020	Москва, НАО (Новомосковский), Московский, ул. Хабарова, 3	Собственность	Размещение объектов капитального строительства с целью размещения организаций для размещения	Киевское шоссе, 7 км от МКАД	44,0	по границе	60 000 000	1 363 636	https://www.cian.ru/sale/commercial/210615703/
4	Февраль 2020	Москва, НАО (Новомосковский), Московский поселение, Картмазово деревня	Собственность	многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса для размещения	Киевское шоссе, 6 км от МКАД	50,0	электричество	60 000 000	1 200 000,0	https://www.cian.ru/sale/commercial/210125985/
5	Февраль 2020	Москва, НАО (Новомосковский), Мосрентген поселение, Мамыри деревня	Собственность	многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса для размещения	Калужское шоссе, 1 км от МКАД	440,0	электричество	550 000 000	1 250 000,0	https://www.cian.ru/sale/commercial/224236929/
6	Февраль 2020	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, 50 квартал	Собственность	Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	Калужское шоссе, 7 км от МКАД	35,0	по границе	28 000 000	800 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/212998005/
7	Февраль 2020	Москва, НАО (Новомосковский), Марушкинское поселение, № 140 квартал	Собственность	производственно-складского, торгового назначения	Киевское шоссе, 14 км от МКАД	105,0	электричество	150 000 000	1 428 571	https://www.cian.ru/sale/commercial/216948400/
8	Февраль 2020	Москва, НАО (Новомосковский), Московский, мкр. 1-й квартал	Собственность	Под любой проект	Киевское шоссе, 7 км от МКАД	90,0	по границе	180 000 000	2 000 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/208170554/
9	Февраль 2020	Москва, НАО (Новомосковский), Московский поселение	Собственность	Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-	Киевское шоссе, 6 км от МКАД	50,0	По границе	64 000 000	1 280 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/150856978/

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Вид права	Разрешенное использование	Удаленность от МКАД, км	Площадь зу., сот	Наличие коммуникаций	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./сот	Источник
10	Февраль 2020	Москва, НАО (Новомосковский), Внуковское поселение, Боровское шоссе, 29-й км, 4с2	Собственность	складского комплекса Торговый комплекс, складской комплекс, логистический центр, гостиница, апарт -отель	Клевское шоссе, 12 км от МКАД	300,0	По границе	290 000 000	966 667	https://www.cian.ru/sale/commercial/215017914/
		Максимальное значение							2 000 000	
		Минимальное значение							666 667	
		Среднее значение							1 108 866	

Обзор рынка складской недвижимости Московского региона

Классификация производственно-складской недвижимости

Согласно данным интернет-портала www.arendator.ru¹⁰ на российском рынке сложилась следующая классификация производственно-складских объектов.

Класс «А»

- Современное складское здание из легких конструкций, построенное после 1990 года.
- Одноэтажное (однообъемное) здание, построенное по современным технологиям с использованием высококачественных материалов.
- Высокие потолки не менее 10 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования.
- Ровный пол с антипылевым покрытием, нагрузка на пол 5-7 тонн/кв. м
- Система пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения (спринклерная или порошковая).
- Полностью регулируемый температурный режим.
- Тепловые завесы на воротах.
- Автономная электроподстанция и тепловой узел.
- Автоматические ворота докового типа с гидравлическим пандусом, регулируемым по высоте.
- Система центрального кондиционирования и/или система приточно-вытяжной вентиляции.
- Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения.
- Офисные площади при складе.
- Оптико-волоконные телекоммуникации.
- Достаточная территория для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.
- Расположение вблизи центральных магистралей или МКАД, обеспечивающее хороший подъезд.

Класс «В»

- Капитальное здание.
- Высота потолков от 6 до 8 метров.
- Пол - асфальт или бетон без покрытия.
- Температурный режим от +10 до +18 С.
- Пожарная сигнализация и гидрантная система пожаротушения.
- Пандус для разгрузки автотранспорта.
- Офисные помещения при складе.
- Телекоммуникации - МГТС.
- Охрана по периметру территории.

Класс «С»

- Капитальное производственное помещение или утепленный ангар.
- Высота потолков от 4,5 до 18 метров.
- Отапливаемое помещение, температура зимой +5 +8 С.
- Пол - асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия.
- Ворота на нулевой отметке.

Класс «D»

- Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения

Учитывая месторасположение объекта оценки, функциональное назначение и результаты анализа наиболее эффективного использования, **рассматриваемые объекты относятся к классу А.**

Ниже приведен обзор рынка производственно-складской недвижимости.

¹⁰ Источник информации - http://www.arendator.ru/sklad_class.php. Приведенная классификация актуальна для производственно-складских помещений.

ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА

	2017	2018	2019
Общее предложение, млн м ²	13 551	15 371	16 623
Ввод, тыс. м ²	676	541	798
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м ²	1 264	1 461	1 419
Объем сделок аренды, тыс. м ²	968	1 134	1 192
Объем сделок продаж, тыс. м ²	296	327	227
Вакантность, %	7,9%	6,2%	3,7%
Ставка аренды, руб./м ² /год*	3 600	3 700	3 950
ОРЕХ, руб./м ² /год**	900-1 200	900-1 200	900-1 200
Стоимость продаж, руб./м ² ***	35 000	35 000	40 000

* Не включая операционные расходы и НДС (0%).

** Не включая НДС (0%).

*** Не включая НДС (20%).

Источник: Colliers International

Предложение

Рынок складской недвижимости в 2019 г. продемонстрировал рост на 798 тыс. кв.м качественных складских помещений. Рынок спекулятивной аренды пополнился на 347 тыс. кв.м, а также четыре крупнейших распределительных центра было введено в эксплуатацию – РЦ Leroy Merlin (140 тыс. кв.м), РЦ «ВкусВилл» (108 тыс. кв.м), РЦ ИКЕА (90 тыс. кв.м), РЦ «Лента» (71 тыс. кв.м). Доля BTS-проектов составила 54%.

Спекулятивный ввод сокращается на ежегодной основе с 2014 г. Фактором, сдерживающим рост спекулятивного строительства, является увеличение требований арендаторов к качеству и характеристикам складских помещений, что обуславливает предпочтение формата built-to-suit/built-to-rent.

ГРАФИК 1:
 ДИНАМИКА ВВОДА СКЛАДСКИХ
 ПЛОЩАДЕЙ ПО КВАРТАЛАМ, 2019 Г.

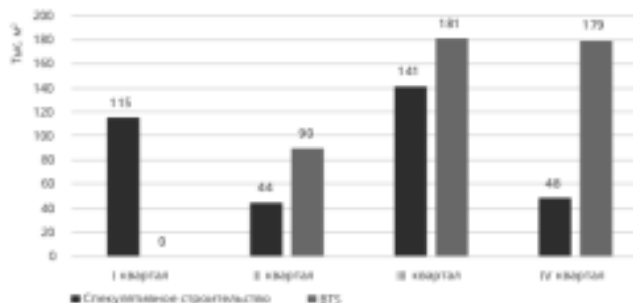
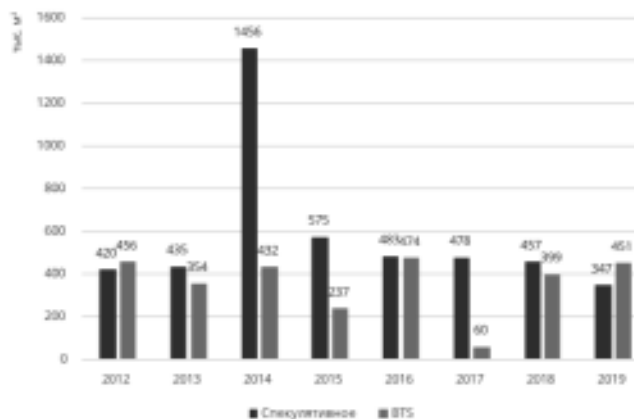


ГРАФИК 2:
 ДИНАМИКА ВВОДА
 СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ
 В СПЕКУЛЯТИВНОМ
 И BTS-ФОРМАТЕ, 2012-2019 ГГ.



¹¹ <https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/annual-Industrial-2019>

ГРАФИК 3:
ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА
И НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,
2019 Г.

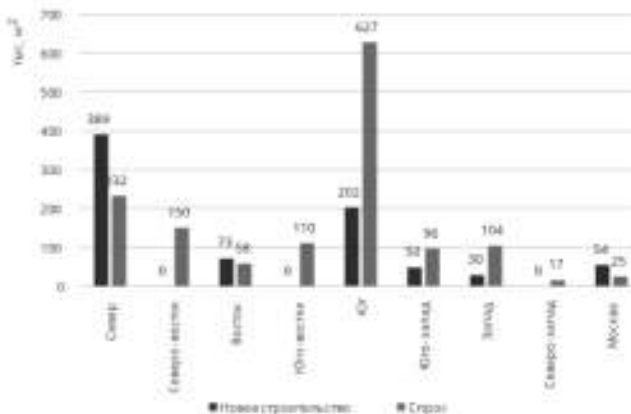


ТАБЛИЦА 1:
ОБЪЕКТЫ, ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2019 Г.

НАЗВАНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	ПЛОЩАДЬ, М²	ФОРМАТ	РАСПОЛОЖЕНИЕ
РЦ Leroy Merlin в д. Белый Раст	PNK Group	140 000	BTS	34 км от МКАД по Дмитровскому шоссе
РЦ «ВкусВилл» в д. Вешки	PNK Group	108 064	BTS	0,5 км от МКАД по Алтуфьевскому шоссе
РЦ в г. Солнечногорске	A Plus Development	90 000	BTS	33 км от МКАД по Ленинградскому шоссе
РЦ Лента в д. Валищево	PNK Group	71 420	BTS	33 км от МКАД по Симферопольскому шоссе
ПСК «Атлант Парк», корпус 32	ПСК «Атлант Парк»	54 485	Спекулятивный	25 км от МКАД по Горьковскому шоссе
PNK Парк Коледено	PNK Group	53 316	Спекулятивный	26 км от МКАД по Симферопольскому шоссе
ЛП «Внуково 2», фазы III, корпус 11-14	Logistic Partners	51 000	Спекулятивный	23 км от МКАД по Киевскому шоссе

Источник: Colliers International

Спрос

Драйверами рынка выступили ритейлеры, на которых пришлось 29% от общего объема спроса в Московском регионе. Позиции укрепили логистические компании, на которые пришлось 26% (+8% относительно предыдущего года). Рост доли логистических компаний связан с развитием рынка онлайн-торговли — в Московском регионе открываются сортировочные центры и склады «последней мили», основной функцией которых является комплектация сборных грузов и доставка их конечному пользователю. Онлайн-ритейлеры сконцентрировались на направлении городской логистики (склады площадью от 1 000 до 5 000 кв.м), что обусловило довольно низкую долю в общей структуре потребления (6%).

Более 25% было совершено продовольственными компаниями (ритейлеры, дистрибьюторы и логисты).

В структуре сделок доминировали сделки аренды, на которые пришлось 78% от общего объема спроса; 16% от общего объема реализованных площадей было продано. Доля сделок «под ключ» составила 17% (built-to-suit, built-to-rent), опередив показатели предыдущего года на 3,85 п.п.

Наибольший объем сделок купли и продажи был совершен на южном (627 тыс. кв.м) и северном направлениях Московской области (231 тыс. кв.м). В Москве и на МКАД было заключено более 30 тыс. кв.м сделок аренды и продажи.

ГРАФИК 4:
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СДЕЛОК
ПО ФОРМАТУ В 2018-2019 ГГ.

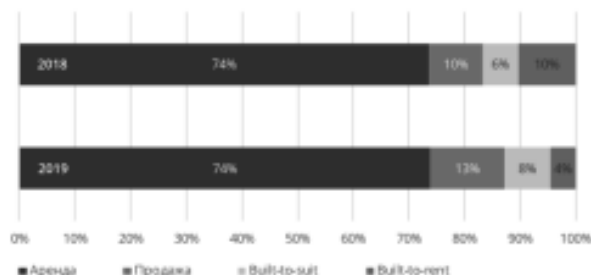
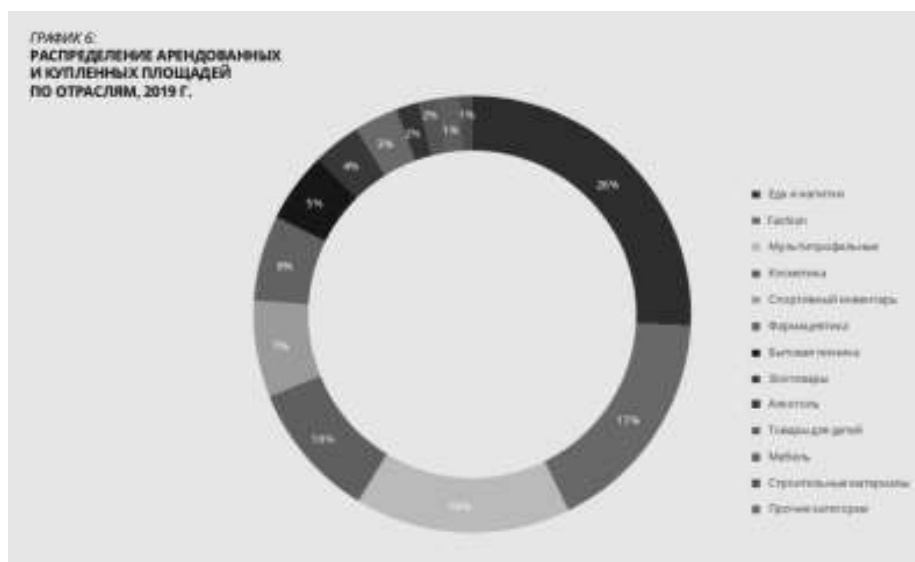
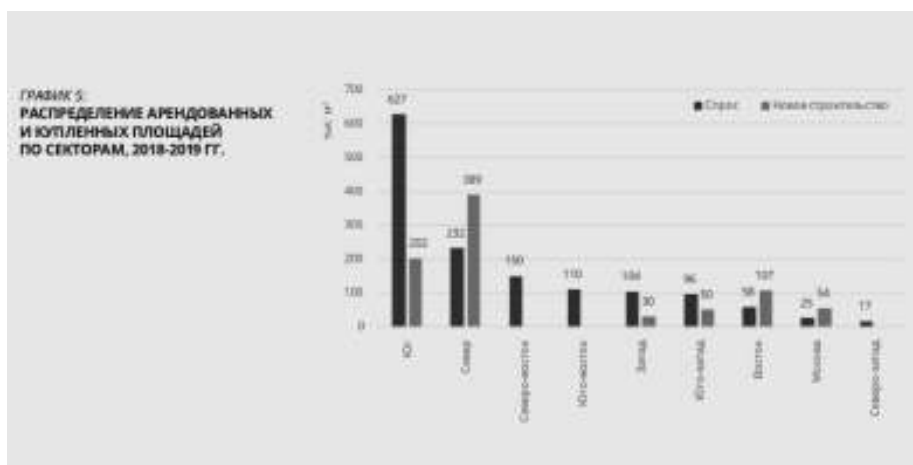


ТАБЛИЦА 2: КРУПНЕЙШИЕ НОВЫЕ СДЕЛКИ В 2019 Г.

КОМПАНИЯ	СЕКТОР	ФОРМАТ	ПЛОЩАДЬ, М ²	ОБЪЕКТ
ВкусВилл	Ритейл	BTR-аренда	108 064	РНК Парк Вешки
Tablogix	Логистика	Возобновление договора аренды	56 983	MLP Томилино
Мистраль	Производство	Продажа	53 313	РНК Парк Коледино
Faberlic	Ритейл	Возобновление договора аренды	48 563	MLP Северное Домодедово
PTI	Ритейл	Продажа	45 767	СК Mareven Food
Basardi	Дистрибутор	Возобновление договора аренды	42 969	СК «Raven Истра»
John Deere	Производство	Возобновление договора аренды	41 900	ИП «Ожные Врата»
Яндекс.Маркет	Онлайн-ритейл	BTR-аренда	39 131	ЛП «Софьино», блок 3.1
Спортмастер	Ритейл	Аренда	35 044	Индустриальный парк «Холмогоры»
KSE	Логистика	Аренда	32 611	СК «Томилино Девелопмент»
Sentos	Логистика	Аренда	30 210	Логистический комплекс «Крекشان»



Вакантность

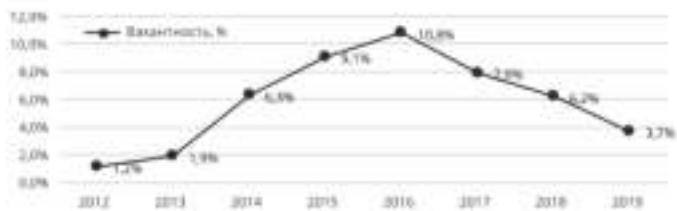
Вакантность в складских комплексах класса А и В в 2019 г. зафиксировалась на уровне 3,7%, что ниже показателей 2018 г. на 2,5 п.п.

Снижение объема вакантных площадей является следствием высокого спроса, а также недостаточного для удовлетворения потребности компаний ввода спекулятивных складских комплексов.

Чистое поглощение в 2019 г. составило 1 185 тыс. кв.м, что свидетельствует о положительной конъюнктуре, сложившейся на складском рынке.

Наименьшая вакансия зафиксирована на северо-восточном направлении Московской области (1,1%), в то время как наибольшая – на юго-западном направлении (10,9%).

ГРАФИК 7:
ДИНАМИКА ВАКАНТНОСТИ,
2012–2019 ГГ.

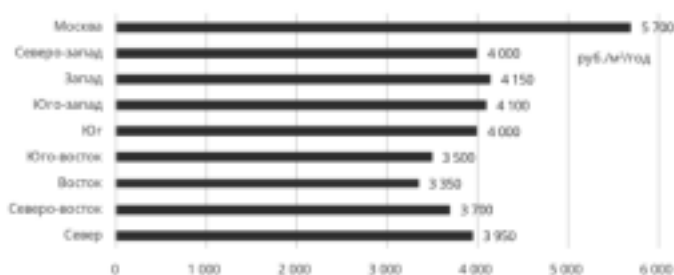


Ставки аренды

Средняя ставка аренды в Московском регионе составила 3 950 руб./кв.м/год без НДС и ОПЕХ. Наиболее высокие ставки аренды в Московском регионе (кроме Москвы внутри МКАД) зафиксированы на западном и юго-западном направлениях (4 150 и 4 000 руб./кв.м/год без НДС и ОПЕХ соответственно).

Более стремительный рост ставки аренды сдерживается моральным устареванием части складских комплексов в Московском регионе. Основной объем качественного предложения (класс А и В) был построен в промежутке 2010–2014 гг. Дополнительным фактором становится усложнение технических требований заказчиков, которые ведут к выбору опции BTS/BTR.

ГРАФИК 8:
СТАВКИ АРЕНДЫ,
2019 Г., РУБ./М²/ГОД
БЕЗ НДС И ОПЕХ



Прогноз

Рынок Московского региона в 2019 г. продемонстрировал положительную динамику. Бизнес-активность компаний увеличилась, наблюдается высокий спрос на крупные складские блоки — от 15 тыс. кв.м. Ожидаем, что средний запрос на аренду продолжит укрупняться в связи с ростом товарооборота ритейлеров (в том числе онлайн) и развитием платежеспособного спроса не только в Москве, но и в регионах России. Многие федеральные ритейлеры выбирают централизованную модель логистики, обслуживая рынок регионов из московских распределительных центров. Большое влияние на рост складского рынка (в особенности рынка Москвы) окажет развитие онлайн-торговли и логистики последней мили. Среди наиболее выраженных тенденций стоит отметить развитие рынка Москвы внутри МКАД. В краткосрочной перспективе объем качественного предложения классов А и В внутри МКАД увеличится вдвое.

В 2020 г. объем спекулятивного строительства возрастет, однако данный рост не перерастет в тенденцию. Доля built-to-suit/built-to-rent продолжит расти. Вакансия зафиксирована на уровне 3,5%. Ставки аренды продолжат плавный рост и к 2021 г. могут достичь 4 500 руб./кв.м/год без НДС и ОПЕХ.

ТАБЛИЦА 3:
КРУПНЕЙШИЕ СПЕКУЛЯТИВНЫЕ СКЛАДСКИЕ КОМПЛЕКСЫ, ЗАПЛАНИРОВАННЫЕ К ВВОДУ В 2020 Г.

НАЗВАНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	ПЛОЩАДЬ, М ²	РАСПОЛОЖЕНИЕ
PNK Парк МКАД – М4	PNK Group	117 504	0,5 км от МКАД по трассе «М-4 Дон»
PNK Парк Медведково, корпус 1, 2	PNK Group	104 895	Москва, 1,4 км от МКАД
Складской комплекс «Холмогоры», фаза II, корпус 1	Концерн «Русич»	90 000	31 км от МКАД по Ярославскому шоссе
Логистический парк «Внуково 2», корпус 19-10, 5-17	Logistic Partners	64 185	23 км от МКАД по Киевскому шоссе
ПСК «Атлант Парк», корпус 33	ПСК «Атлант Парк»	45 936	25 км от МКАД по Горьковскому шоссе

Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам 2019 года¹²

Настоящий обзор составлен для московского региона (МР) за пределами МКАД на базе объявлений, представленных в открытом доступе в сети Интернет.

Для целей настоящего анализа московский регион (МР) за пределами МКАД был разделен на следующие экономические зоны (ЭЗ):

- до ≈10 км от МКАД;
- от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107);
- от ММК (А-107) до БМК (А-108);
- за пределами БМК (А-108).

Далее будет описана логика группировки населенных пунктов, в рамках выделенных экономических зон.

В рамках каждой выделенной ЭЗ, были выделены направления относительно МКАД:

- Север.
- Северо-восток.
- Восток.
- Юго-восток.
- Юг.
- Юго-запад.
- Запад.
- Северо-запад.

Группировка населенных пунктов осуществлялась относительно особенности рынка коммерческой недвижимости Московского региона. При этом необходимо отметить, что в некоторых случаях может не совпадать общепринятое описание направления, относительно г. Москвы, и принятое для целей настоящего анализа. В качестве примера можно рассмотреть г. Одинцово и г. Красногорск. Согласно общепринятому описанию г. Одинцово находится в западном направлении от г. Москвы, а г. Красногорск примыкает к г. Москве с северо-запада. Если посмотреть на карту, представленную выше, то можно увидеть, что вокруг г. Москвы находятся четко выраженные «города-спутники», у которых рынок коммерческой недвижимости является обособленным и имеет свои специфические особенности. Также можно заметить, что «города-спутники» расположены на крупных транспортных магистралях московского региона, характеризующие, в том числе и направление от МКАД. Данные представлены в следующей таблице.

Таблица 3.5

Характеристика направлений относительно МКАД и «городов-спутников» (до ≈10 км от МКАД)

Направление от МКАД (шоссе)	Населенный пункт или районы г. Москвы, которыми представлено направление
Дмитровское (А-104)	г. Долгопрудный
Ярославское (М-8)	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Щелковское (А-103); Горьковское (М-7)	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Калужское (А-130); Киевское (М-3)	г. Москва, г. Московский (территория Новой Москвы)
Минское (М-1); Можайское (А-100)	г. Одинцово
Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)	г. Красногорск
Ленинградское (М-10)	г. Химки

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Согласно приведенной характеристике выделено 9 направлений, согласно концепции анализа для получения общей (целостной) картины рынка коммерческой недвижимости московского региона выделено 8 направлений (стороны света), следовательно, для устранения сложившейся асимметрии, необходимо объединить несколько направлений, приведенных в таблице.

Проанализировав местоположение, выделенных населенных пунктов, специалисты ООО «ПФК», приняли решение, в рамках настоящего анализа, объединить г. Одинцово и г. Москва, г. Московский (территория Новой Москвы), в рамках юго-западного направления, как наиболее близких и влияющих друг на друга относительно рынка коммерческой недвижимости. Также данное решение связано с тем, что нецелесообразно объединять г. Красногорск и г. Химки, так как их конечные направления (шоссе) уходят

¹² http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2020/01/Сводный-обзор-КН-МР_4кв2019_ПФК.pdf

абсолютно в разные стороны, что может нарушить логику анализа рынка коммерческой недвижимости московского региона.

При этом необходимо отметить, что приведенный вариант группировки населенных пунктов, в рамках настоящего анализа, не противопоставляется общепринятому описанию местоположения какого-либо населенного пункта. При описании местоположения объекта исследования, необходимо использовать общепринятое описание, но при использовании данного анализа нужно учитывать, что для целей настоящего анализа объект исследования может быть отнесен к другому направлению, отличающегося от общепринятого описания. Это связано с иным принципами группировки, которые использовались для целей настоящего анализа, в отличие от общепринятого описания, где в основном используются географические и исторические принципы, которые иногда не совпадают с экономическими принципами.

Далее представлен результат группировки с учетом шоссе и крупных экономических центров:

Таблица 3.6

Характеристики экономических зон МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
до 10 км от МКАД	Север	до 10 км	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	до 10 км	г. Мытищи; г. Королёв; г. Юбилейный	Ярославское (М-8)
	Восток	до 12 км	г. Москва, п. Восточный; г. Валашино; г. Железнодорожный; г. Реутов	Щёлковское (А-103); Горьковское (М-7); Носовицкое
	Юго-восток	до 10 км	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дербеневский; г. Москва	Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)
	Юг	до 10 км	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, в. Шереметьево	Каширское; М-4 «Дельта»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	до 15 км	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	до 10 км	г. Красногорск; г. Москва	Новорязанское (М-9); Волоколамское; Иланское (А-109)
Северо-запад	до 15 км	г. Химки; г. Москва	Ленинградское (М-10)	
от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	Север	от 10 до 28 км.	г. Лобня	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от 10 до 30 км.	г. Пушкино; г. Истринское; г. Щелково; г. Фряново	Ярославское (М-8); Фрязинское (Р-110); Щелковское (А-103)
	Восток	от 10 до 38 км.	г. Лысково-Петровский; г. Старая Кухарка; г. Новосая; г. Электросталь; г. Электросталь	Горьковское (М-7); Носовицкое; Кудинское
	Юго-восток	от 10 до 40 км.	г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Лыткарино	Новорязанское (М-5); Горьковское (Р-105)
	Юг	от 10 до 28 км.	г. Домодедово; г. Подольск; г. Климовск	Каширское; М-4 «Дельта»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	от 10 до 28 км.	г. Москва, г. Троицк; г. Апрелевка; г. Голубинское	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	от 10 до 32 км.	г. Звенигород; с. Павловская Слобода; пгт. Валашино; г. Дедовск	Новорязанское (М-9); Волоколамское; Иланское (А-109)
Северо-запад	от 10 до 28 км.	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	Пятицкое (Р-111); Ленинградское (М-10)	
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	Север	от 28 до 55 км.	г. Дмитров; г. Яхрома	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от 30 до 63 км.	г. Сергиев Посад; г. Хотьково	Ярославское (М-8)
	Восток	от 38 до 48 км.	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электроторск; г. Куровское; Ленинградское	Горьковское (М-7); Носовицкое
	Юго-восток	от 40 до 45 км.	г. Воскресенск; пгт. Истринский; г. Егорьевск	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от 28 до 42 км.	г. Чехов; г. Серпухов	Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от 28 до 47 км.	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка	Киевское (М-3); Минское (М-1)
за пределами МКАД (А-108)	Запад	от 32 до 46 км.	г. Истрин; г. Руза	Новорязанское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	от 28 до 48 км.	г. Солнечногорск; г. Клин	Ленинградское (М-10)
	Север	от 55 до 125 км.	г. Дубна; г. Талдом	Дмитровское (А-104); Автомобильная дорога Р-112
	Северо-восток	-	-	-
	Восток	от 48 до 143 км.	г. Шатура; г. Реутов	Автомобильная дорога Р-306
	Юго-восток	от 45 до 145 км.	г. Коломна; г. Луковники	Новорязанское (М-5)
за пределами МКАД (А-108)	Юг	от 42 до 155 км.	г. Кашира; г. Ступино; г. Озёрск; пгт. Серебряные Пруды; Зарайск	М-4 «Дельта»; Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от 47 до 137 км.	г. Можайск	Минское (М-1)
	Запад	от 46 до 140 км.	г. Волоколамск; пгт. Шаховская	Новорязанское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	-	-	-

Источники информации: система ГИС «ИИМ»

СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Под коммерческой недвижимостью, в рамках настоящего анализа, понимаются объекты недвижимости нежилого назначения, которые возможно использовать в коммерческих целях для получения дохода.

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

- объекты недвижимости офисного назначения (О);
- объекты недвижимости торгового назначения (Т);
- помещения свободного назначения (ПСН);
- объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС).

Объекты недвижимости офисного назначения (О). К объектам недвижимости офисного назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания административного назначения, в том числе и бизнес-центры;
- помещения офисного назначения, расположенные в **нежилых** зданиях;
- нежилые помещения, расположенные в **жилых** домах, которые на дату анализа используются в качестве **офисных** помещений и имеют основные признаки офисного помещения (кабинетно-коридорная планировка, офисная отделка и т.п.).

Объекты недвижимости торгового назначения (Т). К объектам недвижимости торгового назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания торгового назначения;
- помещения торгового назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- помещения торгового назначения, расположенные в пристройках к жилым домам;
- нежилые помещения, расположенные в жилых домах, которые на дату анализа используются в качестве торговых помещений и имеют основные признаки торгового помещения (наличие торговых залов, высокая проходимость и т.п.).

Помещения свободного назначения (ПСН). К помещениям свободного назначения были отнесены помещения **нежилого** назначения, расположенные в **жилых** домах. ПСН характеризуются универсальностью, варианты использования помещения зависят от инфраструктуры жилого района и характеристик помещения.

Объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС). К объектам недвижимости производственно-складского назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания производственно-складского назначения;
- помещения производственно-складского назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- производственно-складские базы.

Настоящий обзор был подготовлен с учетом следующих допущений:

1. Вся информация для подготовки обзора, полученная из открытых и бесплатных источников сети Интернет, считается достоверной и соответствующей действительности.

2. Обзор составлен на базе качественного отбора объектов недвижимости, соответствующих типу анализируемой недвижимости.

3. В результат обзора включались только те типы недвижимости, в зависимости от направления, которые имеют более трех предложений по продаже или аренде на рынке. Объекты недвижимости, в зависимости от направления, которые имели менее трех предложений по продаже или аренде, в результат обзора не включались.

4. Данные о стоимости представлены с учетом НДС.

5. В выборку не включались экстремально высокие или экстремально низкие предложения по продаже или аренде недвижимости. Под экстремально высокими или экстремально низкими значениями понимаются единичные предложения о продаже или аренде, которые на 30% больше максимального или на 30% меньше минимального значения по выборке. Границы выборки определялись как среднее значение трех максимальных или минимальных значений, коэффициент вариации которых между собой не превышает 30%. При этом необходимо отметить, что экстремально высокие или экстремально низкие предложения имеют место быть на рынке. Данные предложения можно отнести к уникальным предложениям, которые требуют более тщательного анализа и не подходят для определения средних показателей рынка, так как могут искусственно завесить или занижить показатели рынка.

РЕЗЮМЕ ОБЗОРА

Таблица 3.7 Количество объектов в выборке

Экономическая зона МР	Продажа					Аренда				
	Количество объявлений, использованных при анализе, шт.				Итого:	Количество объявлений, используемых при анализе, шт.				Итого:
	О	Т	ПСН	ПС		О	Т	ПСН	ПС	
до 10 км от МКАД	166	318	356	140	980	173	176	356	375	1 520
от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	154	262	317	182	915	315	365	348	382	1 410
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	117	228	176	218	739	254	415	199	344	1 212
за пределами МКАД (А-108)	70	135	77	139	421	118	194	107	100	519
Итого:	507	943	926	679	3 055	1 060	1 350	1 050	1 201	4 661

Источник информации: составлено ООО «ИФК»

Таблица 3.8 Сводные данные рынка купли-продажи и рынка аренды МР за пределами МКАД (среднее значение по выборке)

Сводные данные рынка купли-продажи и рынка аренды МР за пределами МКАД (среднее значение по выборке)

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)				Аренда, руб./кв.м./год (с НДС)			
			О	Т	НСН	НС	О	Т	НСН	НС
до 10 км от МКАД	Север	г. Долгопрудный, г. Москва, п. Северный	72 200	95 300	77 800	32 900	10 000	19 000	12 700	5 300
	Северо-восток	г. Мытищи, г. Железнодорожный, г. Юбилейный	82 200	108 600	97 700	41 800	10 800	18 600	13 700	4 900
	Восток	г. Москва, п. Восточный, г. Балашиха, г. Железнодорожный, г. Реутов	79 700	112 700	81 400	41 800	10 200	18 700	12 800	4 700
	Юго-восток	г. Люберцы, г. Котельники, г. Дзержинский, г. Москва	90 200	121 300	112 700	40 700	9 300	20 900	13 700	4 800
	Юг	г. Видное, г. Москва, районы Северного и Южного Бутова, г. Москва, п. Шереметьево	93 600	130 300	106 800	42 100	11 200	22 400	14 100	5 100
	Юго-запад	г. Москва, г. Московский, г. Одинцово	104 600	167 300	105 300	49 100	13 000	21 700	14 700	5 400
	Запад	г. Красногорск, г. Москва	78 900	133 200	108 900	51 600	13 200	22 200	15 600	5 500
Северо-запад	г. Химки, г. Москва	86 400	120 000	103 700	44 900	12 000	22 500	13 300	5 100	
от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	Север	г. Дубна, г. Лобня	58 100	76 900	63 800	26 700	8 500	13 900	9 700	4 100
	Северо-восток	г. Пушкино, г. Истринский, г. Щелково, г. Фряново	50 500	72 600	65 700	27 200	8 700	13 700	9 800	3 900
	Восток	г. Лосино-Петровский, г. Старая Кузница, г. Ногинск, г. Электрогорск, г. Электроугли	52 800	69 400	62 300	24 900	7 100	11 900	9 700	3 200
	Юго-восток	г. Жуковский, г. Раменское, г. Бронницы, г. Лыткарино	66 400	78 600	67 800	28 900	8 800	13 000	10 000	3 200
Юг	г. Домодедово, г. Подольск, г. Климовск	64 500	90 500	78 200	34 800	8 500	16 800	11 400	3 900	
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	Юго-запад	г. Москва, г. Троицк, г. Апрелевка, г. Голубинское	57 100	72 900	63 700	39 200	9 800	14 800	10 400	4 200
	Запад	г. Звенигород, с. Павловская Слобода, пгт Нахабино, г. Дедовск	51 700	72 800	56 500	29 800	8 400	14 000	9 600	4 000
	Северо-запад	г. Андреевка, г. Москва, г. Зеленоград	73 800	90 500	88 800	38 200	11 000	16 900	13 200	5 000
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	Север	г. Дмитров, г. Язровка	47 100	61 400	48 400	21 400	6 800	8 900	7 400	2 700
	Северо-восток	г. Сергиев Посад, г. Хотьково	44 300	70 400	51 800	21 100	7 600	11 900	9 300	2 800
	Восток	г. Орехово-Зуево, г. Павловский Посад, г. Электрогорск, г. Куровское, Лысково-Дулево	30 400	53 300	44 400	13 900	7 000	10 200	7 800	2 100
	Юго-восток	г. Воскресенск, пгт Белоозерский, г. Егорьевск	48 500	63 800	53 800	11 300	6 300	9 800	9 000	2 300
	Юг	г. Чехов, г. Серпухов	42 500	61 700	50 600	19 300	7 500	10 200	9 700	2 200
	Юго-запад	г. Наро-Фоминск, г. Кубинка	38 600	62 000	54 200	21 800	8 200	11 200	9 400	3 100
	Запад	г. Истра, г. Руза	38 900	63 500	49 600	21 400	8 300	11 900	9 200	2 800
	Северо-запад	г. Солнечногорск, г. Клин	52 500	64 800	60 100	18 200	7 800	11 300	10 300	2 700
за пределами МКАД (А-108)	Север	г. Дубна, г. Талдом	44 500	59 200	47 500	16 800	5 000	8 300	7 100	2 300
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Восток	г. Шатура, г. Ровный	28 100	45 800	40 400	9 600	5 500	9 800	7 100	1 400
	Юго-восток	г. Коломна, г. Луковна	39 800	54 000	50 900	11 100	6 300	11 100	8 400	2 300
	Юг	г. Кашира, г. Ступино, г. Озари, пгт. Серебряные Пруды, Зарайск	38 300	56 800	49 500	10 200	7 400	10 200	9 500	2 100
	Юго-запад	г. Можайск	26 100	53 200	37 500	12 300	7 500	9 300	7 900	2 600
	Запад	г. Волоколамск, пгт. Шаховская	31 300	40 200	36 100	14 000	6 700	8 100	6 800	2 000
Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Источники информации: сопоставлены ООО «ПФ»

Таблица 3.9 Характеристика экономических зон

Характеристика экономических зон

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление
до 10 км от МКАД	Север	г. Долгопрудный, г. Москва, п. Северный
	Северо-восток	г. Мытищи, г. Королёв, г. Юбилейный
	Восток	г. Москва, п. Восточный, г. Балашиха, г. Железнодорожный, г. Реутов
	Юго-восток	г. Люберцы, г. Котельники, г. Дзержинский, г. Москва
	Юг	г. Видное, г. Москва, районы Северного и Южного Бутова, г. Москва, п. Шереметьево
	Юго-запад	г. Москва, г. Московский, г. Одинцово
	Запад	г. Красногорск, г. Москва
от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	Северо-запад	г. Химки, г. Москва
	Север	г. Дубна
	Северо-восток	г. Пушкино, г. Истринский, г. Щелково, г. Фряново
	Восток	г. Лосино-Петровский, г. Старая Кузница, г. Ногинск, г. Электрогорск, г. Электроугли
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	Юго-восток	г. Жуковский, г. Раменское, г. Бронницы, г. Лыткарино
	Юг	г. Домодедово, г. Подольск, г. Климовск
	Юго-запад	г. Москва, г. Троицк, г. Апрелевка, г. Голубинское
	Запад	г. Звенигород, с. Павловская Слобода, пгт Нахабино, г. Дедовск
	Северо-запад	г. Андреевка, г. Москва, г. Зеленоград
	Север	г. Дмитров, г. Язровка
	Северо-восток	г. Сергиев Посад, г. Хотьково
	Восток	г. Орехово-Зуево, г. Павловский Посад, г. Электрогорск, г. Куровское, Лысково-Дулево
за пределами МКАД (А-108)	Юго-восток	г. Воскресенск, пгт Белоозерский, г. Егорьевск
	Юг	г. Чехов, г. Серпухов
	Юго-запад	г. Наро-Фоминск, г. Кубинка
	Запад	г. Истра, г. Руза
	Северо-запад	г. Солнечногорск, г. Клин

РЫНОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ

Таблица 3.10 Сводные данные рынка купли-продажи МР за пределами МКАД

Сводные данные рынка купли-продажи МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	57 800	96 600	72 200	52 200	153 800	95 300	42 000	133 300	77 800	19 400	63 000	32 900
	Северо-восток	до ≈10 км	39 100	122 600	82 200	31 300	241 200	108 600	37 100	182 200	97 700	18 200	78 300	41 800
	Восток	до ≈12 км	42 600	125 000	79 700	32 500	257 700	112 700	31 900	165 900	81 400	15 100	83 300	41 800
	Юго-восток	до ≈10 км	30 300	135 700	90 200	38 000	286 100	121 300	42 100	200 000	112 700	19 300	85 000	40 700
	Юг	до ≈10 км	42 300	175 000	91 600	50 000	284 500	130 300	54 600	160 700	106 800	18 800	80 000	42 100
	Юго-запад	до ≈15 км	62 200	150 000	104 600	47 800	274 800	107 300	54 700	186 700	105 300	19 700	96 000	49 100
	Запад	до ≈10 км	52 900	115 400	78 900	43 800	249 800	133 200	40 000	190 600	108 900	27 200	84 000	51 600
	Северо-запад	до ≈15 км	35 000	122 600	86 400	40 000	272 700	120 000	42 000	192 500	103 700	25 300	85 000	44 900
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	24 000	81 000	58 100	36 900	132 700	76 900	27 200	85 000	63 800	12 000	48 900	26 700
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	18 200	79 400	50 500	25 400	134 200	72 600	22 900	115 000	65 700	10 300	70 000	27 200
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	16 400	80 600	52 800	19 900	115 500	69 400	21 700	116 800	62 300	6 700	56 700	24 900
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	20 800	100 000	66 400	25 700	165 700	78 600	25 700	114 400	67 800	12 600	50 000	28 900
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	25 200	100 000	64 500	33 300	167 100	90 500	43 700	124 800	78 200	12 000	59 400	34 800
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	24 300	93 500	57 100	25 000	157 700	72 900	23 200	120 000	63 700	11 000	60 300	39 200
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	24 100	71 700	51 700	33 200	151 200	72 800	22 200	103 600	56 500	9 000	48 900	29 800
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	22 000	113 300	73 800	22 000	205 200	90 500	35 000	150 000	88 800	13 700	68 000	38 200

Источники информации: государственная ООО «ЛНЦ»

НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 3.11 Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлена направленная ЗЗ
Север	19 400	63 000	32 900	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	18 200	78 300	41 800	г. Мытищи; г. Королёв; г. Железнодорожный
Восток	15 100	83 300	41 800	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	19 300	85 000	40 700	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	18 800	80 000	42 100	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Восток; г. Москва, п. Щербинки
Юго-запад	19 700	96 000	49 100	г. Москва, г. Можайский; г. Одинцово
Запад	27 200	84 000	51 600	г. Красногорск; г. Москва
Северо-запад	25 300	85 000	44 900	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	20 400	81 800	43 100	-

Источники информации: государственная ООО «ЛНЦ»

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



Источники информации: государственная ООО «ЛНЦ»

Рисунок 3.1

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **северном** направлении 32 900 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **западном** направлении 51 600 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 43 100 руб./кв.м.

Таблица 3.12 Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	12 000	48 000	26 700	г.Лобня
Северо-восток	10 300	70 000	27 200	г.Пушкино; г.Ивантеевск; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	6 700	56 700	24 900	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купава; г.Нагатино; г.Электросталь; г.Электростань
Юго-восток	12 600	50 000	28 900	г.Жуковский; г.Раменское; г.Королев; г.Дмитровское
Юг	12 000	59 400	34 800	г.Домодехово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	11 000	60 300	39 200	г.Москва; г.Троицк; г.Адресная; г.Головинское
Запад	9 000	48 000	29 800	г.Звенигород; с.Лыковская Слобода; пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	11 700	68 000	38 200	г. Андреевское; г. Москва; г. Звенигород
Среднее значение	10 900	57 600	31 200	-

Источники информации: компания ООО «ЛМ»

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



Источники информации: компания ООО «ЛМ»

Рисунок 3.2

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном** направлении 24 900 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 39 200 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 31 200 руб./кв.м.

Таблица 3.13 Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» (с НДС)

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	7 800	46 000	21 400	г.Дзержинск; г.Якима
Северо-восток	3 900	54 400	21 300	г.Сергиев Посад; с.Хотьково
Восток	4 100	39 300	13 900	г.Орехово-Зуево; г.Лыковский Посад; г.Электростань; г.Жуковский; Дзержинское
Юго-восток	3 500	29 200	11 300	г.Воскресенск; пгт.Белозерский; г.Егорьевск
Юг	4 500	44 800	19 300	г.Чехов; г.Серпухов
Юго-запад	4 500	44 000	21 800	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	7 200	45 000	21 400	г.Истрин; г.Руза
Северо-запад	3 100	42 000	18 200	г.Сельменовское; г.Клин
Среднее значение	4 800	43 100	18 600	-

Источники информации: компания ООО «ЛМ»



Источники информации: составлено ООО «ПМ»

Рисунок 3.3

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в **юго-восточном** направлении **11 300 руб./кв.м.** с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении **21 800 руб./кв.м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **18 600 руб./кв.м.**

Таблица 3.14 Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	5 000	40 000	16 800	г. Дубна; г. Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	2 700	25 000	9 600	г. Шатура; г. Рошня
Юго-восток	1 900	30 300	11 300	г. Коломна; г. Лузковцы
Юг	1 900	36 000	10 200	г. Кашира; г. Ступино; г. Ойры; пгт. Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	2 000	26 000	12 300	г. Можайск
Запад	2 500	39 400	14 000	г. Волоколамск; пгт. Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	2 700	32 800	12 300	-

Источники информации: составлено ООО «ПМ»

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



Источники информации: составлено ООО «ПМ»

Рисунок 3.4

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в **восточном** направлении **9 600 руб./кв.м.** с НДС. **Максимальное** значение в **северном** направлении **16 800 руб./кв.м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **12 300 руб./кв.м.**

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

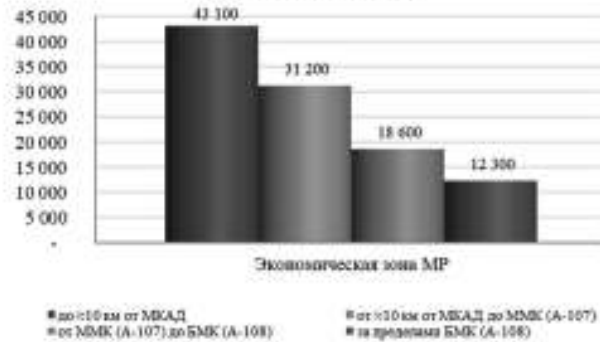
Таблица 3.15 Сводные данные по продаже производственно-складской недвижимости МР за пределами МКАД

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

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м, с НДС			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Север	32 900	26 700	21 400	16 800
Северо-восток	41 800	27 200	21 100	-
Восток	41 800	24 900	13 900	9 600
Юго-восток	40 700	28 900	11 300	11 100
Юг	42 100	34 800	19 300	10 200
Юго-запад	49 100	39 200	21 800	12 300
Запад	51 600	29 800	21 400	14 000
Северо-запад	44 900	38 200	18 200	-
Среднее значение по ЭЗ	43 100	31 200	18 600	12 300

Источник информации: компания ООО «ПМС»

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



Источник информации: компания ООО «ПМС»

Рисунок 3.5

Таблица 3.16 Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

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

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	43 100	31 200	18 600	12 300
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-27,61%	-40,38%	-33,87%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-27,61%	-56,84%	-71,46%

Источник информации: компания ООО «ПМС»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения производственно-складской недвижимости в среднем снижается на **71,46%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ КУПИ-ПРОДАЖИ

Таблица 3.17 Сводные данные средних значений цены предложения коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД, руб./кв.м. (с НДС)

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	Значение																
			3ок2015	4ок2015	1ок2016	3ок2016	4ок2016	1ок2017	2ок2017	3ок2017	4ок2017	1ок18	2ок18	3ок18	4ок18	1ок19	2ок19	3ок19	4ок19
до ≈10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	83 300	83 200	83 500	84 500	84 300	84 000	84 000	87 800	85 900	81 900	84 400	84 300	83 400	89 900	83 800	86 200	85 700
		Торгового назначения	132 300	128 700	125 600	120 300	121 600	123 700	122 900	122 400	124 500	122 100	124 700	119 500	117 300	118 100	119 200	116 300	116 100
		ПСН	110 000	112 300	107 700	102 200	103 700	104 300	103 500	102 100	100 300	100 200	103 600	98 600	96 700	95 900	100 100	97 200	99 300
		Производственно-складского назначения	45 300	46 700	46 400	47 800	47 100	47 500	46 900	47 300	47 200	45 000	45 200	45 900	45 200	44 500	43 900	44 400	43 100
от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	68 700	63 000	62 300	63 500	62 200	61 600	60 800	59 500	61 300	61 800	62 900	63 500	61 600	59 300	57 700	58 900	59 400
		Торгового назначения	95 700	76 500	79 900	79 000	81 300	82 500	83 600	81 700	78 600	80 000	83 000	78 700	81 800	81 600	80 100	79 000	78 000
		ПСН	84 000	76 300	77 500	76 100	73 300	73 300	70 900	70 200	67 400	68 900	71 100	67 900	68 100	67 300	69 200	69 900	68 400
		Производственно-складского назначения	34 100	36 700	35 900	35 600	35 800	34 800	33 800	31 900	32 000	30 200	31 300	32 100	32 700	31 600	31 400	30 900	31 200
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	47 200	45 200	44 300	45 000	44 200	43 600	43 300	42 900	41 800	40 900	41 900	40 800	41 500	42 200	42 600	43 100	42 700
		Торгового назначения	89 600	75 200	75 100	72 300	70 800	69 700	69 300	65 800	61 600	60 800	60 500	60 200	59 700	59 700	58 800	60 900	62 600
		ПСН	69 500	59 300	62 900	59 100	58 200	57 700	56 600	54 900	53 100	52 400	50 600	49 900	49 000	49 600	50 200	51 500	51 800
		Производственно-складского назначения	22 400	23 500	23 100	21 500	21 100	20 800	20 000	20 200	20 000	19 600	20 600	19 900	19 700	19 300	19 300	19 400	18 800
за пределами МКАД (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	41 700	39 900	31 800	32 400	31 800	31 400	31 300	31 500	31 000	31 900	32 800	33 300	35 200	34 900	33 900	34 900	34 600
		Торгового назначения	64 700	52 500	48 300	49 700	50 700	51 400	50 800	50 200	50 500	51 000	50 200	50 700	49 700	51 200	51 600	50 700	51 500
		ПСН	59 000	49 000	49 100	49 700	45 800	43 100	44 300	44 900	44 000	43 900	43 400	44 600	44 900	46 500	44 500	45 900	43 700
		Производственно-складского назначения	16 300	15 200	14 900	14 100	13 900	12 800	12 000	12 300	12 400	12 200	12 200	12 100	11 800	11 700	12 000	12 100	12 300

РЫНОК АРЕНДЫ

Таблица 3.18 Сводные данные рынка аренды МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м./год, с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	6 600	14 400	10 000	6 000	57 500	19 000	6 000	24 000	12 700	2 400	8 000	5 300
	Северо-восток	до ≈10 км	6 000	15 000	10 800	5 400	60 000	18 600	4 500	24 000	13 700	2 600	7 800	4 900
	Восток	до ≈12 км	4 200	15 000	10 200	5 500	58 600	18 700	5 000	24 000	12 800	2 400	7 800	4 700
	Юго-восток	до ≈10 км	5 900	15 400	9 300	7 400	54 000	20 900	7 300	26 000	13 700	2 200	7 900	4 800
	Юг	до ≈10 км	5 900	18 000	11 200	7 200	65 000	22 400	5 100	33 300	14 100	3 000	7 200	5 100
	Юго-запад	до ≈15 км	4 800	31 200	13 000	6 000	60 000	21 700	6 000	33 400	14 700	2 400	8 600	5 400
	Запад	до ≈10 км	6 600	21 000	13 200	6 000	60 000	22 200	5 400	31 800	15 600	2 400	7 500	5 800
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Северо-запад	до ≈15 км	4 800	22 800	12 000	5 600	60 000	22 500	6 000	27 000	13 300	2 300	7 800	5 100
	Север	от ≈10 до ≈28 км.	3 900	12 000	8 900	3 800	36 000	13 900	3 900	18 500	9 700	1 200	7 200	4 100
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	4 700	14 400	8 700	4 200	31 700	13 700	4 200	18 000	9 800	1 200	6 500	3 900
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	3 700	12 000	7 100	4 100	30 000	11 900	4 200	18 500	9 700	1 200	5 600	3 200
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	4 200	13 200	8 800	6 000	30 000	13 000	5 400	18 300	10 000	1 200	6 000	3 200
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	4 200	14 100	8 900	6 000	36 000	16 800	4 200	23 100	11 400	2 200	6 600	3 900
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	3 600	14 400	9 800	4 800	30 000	14 800	3 600	23 500	10 400	1 800	6 400	4 200
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	4 100	12 000	8 400	3 600	32 600	14 000	3 600	18 000	9 600	1 300	7 000	4 000
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	4 200	18 000	11 000	4 500	37 400	16 900	6 000	24 000	13 200	1 800	8 500	5 000
	Север	от ≈28 до ≈55 км.	3 200	12 600	6 800	3 000	20 400	8 900	3 200	12 000	7 400	900	5 400	2 700
	Северо-восток	от ≈10 до ≈63 км.	2 800	12 000	7 600	3 800	25 000	11 900	3 600	18 000	9 300	1 200	5 100	2 800
	Восток	от ≈18 до ≈68 км.	3 000	12 900	7 000	3 000	28 000	10 200	4 000	15 500	7 800	900	3 600	2 100
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	2 400	11 100	6 300	3 000	23 200	9 800	3 000	16 400	9 000	700	4 800	2 300
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	3 000	12 000	7 500	3 000	29 100	10 200	3 600	20 000	9 700	600	6 000	2 200
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	3 200	13 600	8 200	3 500	28 000	11 200	5 000	15 000	9 400	1 000	6 000	3 100
	Запад	от ≈12 до ≈66 км.	4 800	13 500	8 300	3 000	30 000	11 900	4 800	18 500	9 200	600	6 000	2 800
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	3 600	14 400	7 800	4 000	26 000	11 300	3 700	18 700	10 300	800	5 400	2 700

НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 3.19 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 в районе МР, которыми представляла направление ЭЗ
Север	2 400	8 000	5 200	г. Долгопрудный, г. Москва, п. Северный
Северо-восток	2 600	7 800	4 900	г. Мытищи, г. Железнодорожный, г. Юбилейный
Восток	2 400	7 800	4 700	г. Москва, п. Восточный, г. Балашиха, г. Железнодорожный, г. Реутов
Юго-восток	2 200	7 900	4 600	г. Люберцы, г. Котельники, г. Дзержинский
Юг	3 000	7 200	5 100	г. Видное, г. Москва, районы Северный и Южного Бутово, г. Москва, п. Шереметьево
Юго-запад	2 400	8 600	5 400	г. Москва, г. Московский, г. Одиноково
Запад	2 400	7 500	5 500	г. Красногорск, г. Москва
Северо-запад	2 300	7 800	5 100	г. Химки, г. Москва
Средние значения	2 500	7 800	5 100	-

Источник информации: компания ООО «ПМК»

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: компания ООО «ПМК»

Рисунок 3.6

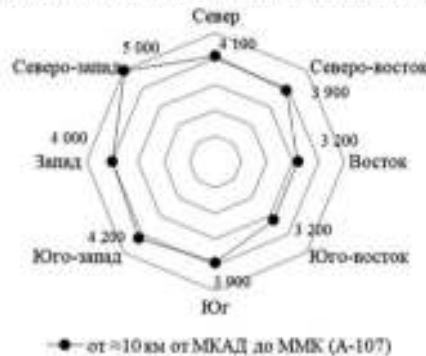
Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **восточном** направлении 4 700 руб./кв.м./год с НДС. **Максимальное** значение в **западном** направлении 5 500 руб./кв.м./год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 5 100 руб./кв.м./год.

Таблица 3.20 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	1 200	7 200	4 100	г. Дубна
Северо-восток	1 200	6 500	3 900	г. Пушкино; г. Истринская; г. Щелково; г. Фряново
Восток	1 200	5 600	3 200	г. Долгопетровский; г. Старая Купавна; г. Ногинск; г. Электросталь; г. Электротран
Юго-восток	1 200	6 000	3 200	г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Видный
Юг	2 200	6 600	3 900	г. Домодедово; г. Подольск; г. Климовск
Юго-запад	1 800	6 400	4 200	г. Москва; г. Троицк; г. Апрелевка; г. Гептыно
Запад	1 300	7 000	4 000	г. Электросталь; г. Павловская Слобода; пгт Истринск; г. Дедовск
Северо-запад	1 900	8 500	5 000	г. Андреевка; г. Москва; г. Зеленоград
Среднее значение	1 500	6 700	3 900	-

Источники информации: государственная ООО «ПМ»

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)



Источники информации: государственная ООО «ПМ»

Рисунок 3.7

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном и юго-восточном направлении 3 200 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в западном направлении 5 000 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 3 900 руб./кв.м./год.

Таблица 3.21 Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (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	900	5 400	2 700	г. Дмитров; г. Яхрома
Северо-восток	1 200	5 100	2 800	г. Сергиев Посад; г. Хотьково
Восток	900	3 600	2 100	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электросталь; г. Курское; Лыново-Дулево
Юго-восток	700	4 800	2 300	г. Воскресенск; пгт. Белоозерский; г. Егорьевск
Юг	600	6 000	2 200	г. Чехов; г. Серпухов
Юго-запад	1 000	6 000	3 100	г. Наро-Фоминск; г. Жубинка
Запад	600	6 000	2 800	г. Истра; г. Руза
Северо-запад	800	5 400	2 700	г. Солнечногорск; г. Клин
Среднее значение	800	5 300	2 600	-

Источники информации: государственная ООО «ПМ»

Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источники информации: государственная ООО «ПМ»

Рисунок 3.8

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в **восточном** направлении 2 100 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.

Таблица 3.22 Сводные данные по экономической зоне: «за пределами БМК (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 в районе МР, категория представлено направление ЭЗ
Север	1 000	4 500	2 300	г. Дубна, г. Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	600	3 500	1 400	г. Шатура, г. Рошаль
Юго-восток	600	5 800	2 300	г. Коломна, с. Луковна
Юг	400	3 900	2 100	г. Кашира, г. Ступино, г. Озера; пгт Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	1 200	4 200	2 600	г. Можайск
Запад	1 000	4 800	2 000	г. Волоколамск; пгт. Шаховский
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	800	4 500	2 100	-

Источники информации: собственная ООО «ПМ»

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



Источники информации: собственная ООО «ПМ»

Рисунок 3.9

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (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.

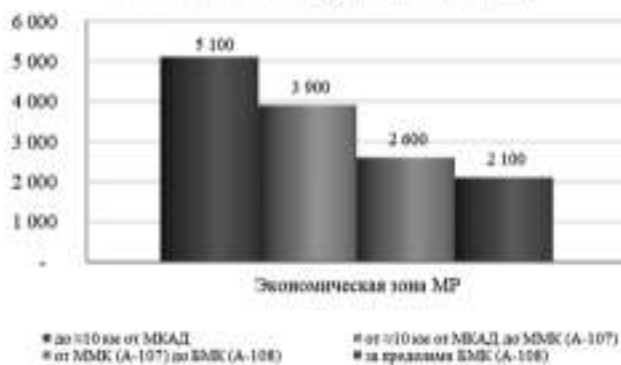
По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Таблица 3.23 Сводные данные по аренде производственно-складской недвижимости МР за пределами МКАД

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

Источники информации: собственная ООО «ПМ»



Источник информации: компания ООО «ЛФК»

Рисунок 3.10

Таблица 3.24 Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	5 100	3 900	2 600	2 100
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-23,53%	-33,33%	-19,23%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-23,53%	-49,02%	-58,82%

Источник информации: компания ООО «ЛФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды производственно-складской недвижимости в среднем снижается на **58,82%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Таблица 3.25 Сводные данные средних значений цены предложения по аренде коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД, руб./кв.м./год (с НДС)

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	Значение												Значение						
			3кв2015	4кв2015	1кв2016	2кв2016	3кв2016	4кв2016	1кв2017	2кв2017	3кв2017	4кв2017	1кв18	2кв18	3кв18	4кв18	1кв19	2кв19	3кв19	4кв19	
до ≈10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	10 000	9 600	9 900	10 000	10 100	10 400	10 700	10 700	10 700	10 700	10 900	10 700	10 900	10 700	10 700	11 100	11 400	11 200	11 200
		Торгового назначения	21 300	20 700	21 400	21 600	21 900	21 100	19 800	19 600	21 900	20 100	19 800	19 100	19 300	19 800	19 800	19 500	20 000	20 800	20 800
		ПСН	13 800	13 200	13 700	13 200	13 300	13 900	13 400	13 200	13 900	12 900	13 900	12 900	12 800	12 900	12 800	13 000	13 400	13 800	13 800
		Производственно-складского назначения	4 700	4 600	4 700	4 600	4 600	4 700	4 600	4 700	4 700	4 700	4 700	4 800	5 000	4 900	4 900	5 000	5 200	5 100	5 100
от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	8 300	8 200	8 300	8 200	8 300	8 200	8 500	8 700	8 500	8 700	8 900	8 700	8 900	8 900	8 900	9 000	8 800	9 000	9 000
		Торгового назначения	13 400	13 100	13 400	13 300	13 600	14 400	14 700	14 800	14 700	14 300	14 900	14 200	14 300	13 800	13 800	14 000	14 400	14 400	
		ПСН	10 800	10 600	10 800	10 800	11 000	10 900	10 600	10 400	10 600	10 500	10 800	10 400	10 700	10 700	10 700	10 600	10 400	10 500	10 500
		Производственно-складского назначения	4 900	4 000	4 000	4 000	3 900	3 900	4 000	3 900	3 800	3 700	3 700	3 900	3 900	3 900	3 900	4 000	4 000	3 900	3 900
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	7 900	6 700	6 900	7 100	7 200	7 200	7 300	7 400	7 200	7 300	7 500	7 300	7 300	7 300	7 300	7 500	7 200	7 400	7 400
		Торгового назначения	11 300	10 400	10 600	10 400	10 600	11 000	11 200	11 100	11 400	11 200	11 200	11 200	11 200	10 600	10 600	10 700	10 700	10 700	
		ПСН	9 300	8 700	8 800	9 100	9 200	9 400	9 400	9 400	9 000	9 000	9 000	9 000	8 700	8 900	8 900	8 900	8 700	9 000	
		Производственно-складского назначения	2 900	2 800	2 800	2 900	2 900	2 900	2 800	2 800	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 600	2 500	2 600	2 600	2 600	2 600
за пределами МКАД (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	6 200	5 900	6 000	6 000	6 100	5 800	5 900	5 500	5 700	5 800	6 000	6 000	5 900	6 000	6 000	6 100	6 500	6 400	6 400
		Торгового назначения	9 700	9 200	9 400	8 600	8 600	8 800	8 900	9 300	9 100	9 500	9 500	9 700	9 400	9 000	9 200	9 400	9 500	9 500	
		ПСН	7 600	7 800	7 800	7 500	7 500	7 400	7 300	7 400	7 200	7 300	7 300	7 200	7 400	7 300	7 600	7 600	7 800	7 800	
		Производственно-складского назначения	2 100	2 000	2 000	2 100	2 000	2 000	2 100	2 100	2 100	2 100	2 000	2 100	2 200	2 200	2 200	2 300	2 300	2 300	2 300

ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА

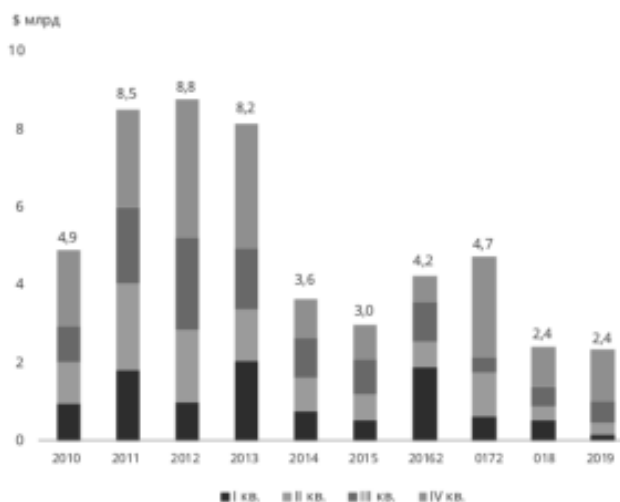
	2017	2018	2019
Общий объем инвестиций, \$ млн	4 729	2 398	2 449
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9,5–10,5	9–10	9–9,5
Торговая недвижимость	9,5–10,5	9–10	9–9,5
Складская недвижимость	12–13	11,5–12,5	11–12

Источник: Colliers International

Основные итоги

По итогам 2019 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость составил \$2,45 млрд, что сопоставимо с результатами предыдущего года — \$2,4 млрд. Основной объем инвестиций (58%) пришелся на IV квартал, когда было закрыто несколько знаковых инвестиционных сделок. Схожую ситуацию мы наблюдали и в 2018 г., когда за последние три месяца объем транзакций составил более \$1 млрд (или 41% от годового объема инвестиций). Несколько крупных инвестиционных сделок было перенесено на 2020 г., что позволяет прогнозировать на этот период объем инвестиций в коммерческую недвижимость России на уровне \$2,5 млрд.

ГРАФИК 1:
ДИНАМИКА ОБЪЕМА ИНВЕСТИЦИЙ



Источник: Colliers International

Макроэкономика

По предварительным оценкам, рост ВВП по итогам 2019 г. составит 1,3%, при этом прогноз на 2020 г. составляет 1,8%. Несмотря на наблюдавшееся оживление потребительской активности населения к концу года (годовой прирост оборота розничной торговли в ноябре 2019 г. составил 2,3%), динамика объемов промышленного производства и добычи полезных ископаемых показывает низкие значения.

В течение 2019 г. российский рубль оставался достаточно стабильной валютой, продемонстрировав укрепление по отношению к концу 2018 г. на 7% — среднее значение доллара за декабрь 2019 г. составило 62,94 руб. против 67,34 руб. в декабре 2018 г. Уровень инфляции, по предварительным данным Росстата, достиг 3% — ниже таргетированной величины. На этом фоне в течение всего 2019 г. наблюдалось последовательное снижение ключевой ставки со стороны ЦБ РФ — к концу года она составляла 6,25% против 7,75% в начале года.

¹³ <https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/annual-Investment-2019>

ГРАФИК 2:
РЕАЛЬНЫЙ РОСТ ВВП, % Г/Г

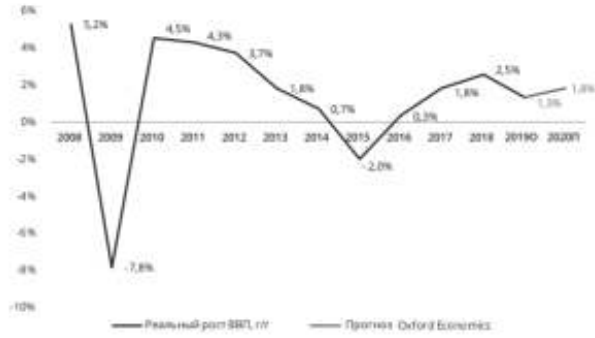
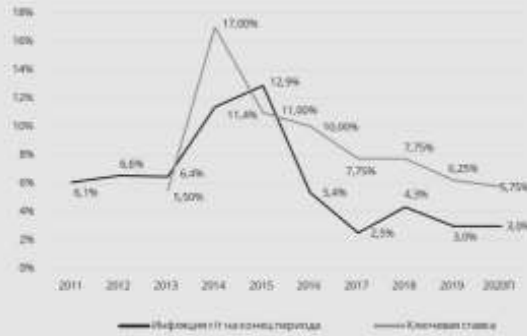


ГРАФИК 3:
ДИНАМИКА КУРСА ВАЛЮТ
И СТОИМОСТИ МАРКИ BRENT



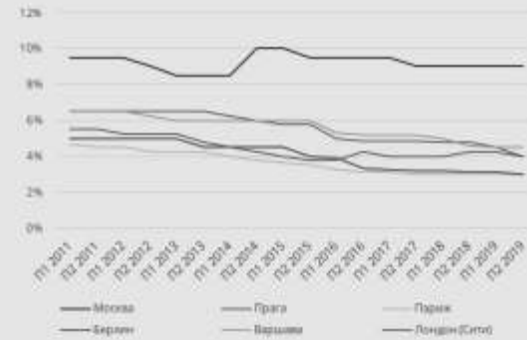
Источники: Росстат, Oxford Economics

ГРАФИК 4:
ДИНАМИКА ИНФЛЯЦИИ
И КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ



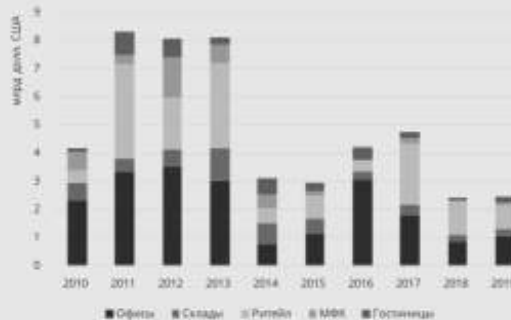
Источники: Oxford Economics, ЦБ РФ

ГРАФИК 4:
ДИНАМИКА ИНФЛЯЦИИ
И КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ



Источники: Colliers International

ГРАФИК 5:
ДИНАМИКА ОБЪЕМА
ИНВЕСТИЦИЙ
ПО СЕГМЕНТАМ, \$ МЛН



Источники: Colliers International

Распределение инвестиций

Вторая половина 2019 г. и, в частности, IV квартал сформировали основной объем транзакций в течение прошлого года — на I полугодие пришлось всего 20% от итогового объема инвестиций.

По итогам периода на офисный сегмент пришлось 44% инвестиций, или \$1 070 млн; второе место занял торговый сегмент с результатом \$842 млн, или 34%. Складской и гостиничный сегменты рынка привлекли 10% и 9% от общего объема инвестиций соответственно.

Средний размер сделки в 2019 г. увеличился по сравнению с предыдущим годом на треть — \$46,2 млн против \$33,3 млн в 2018 г. Медианные значения размера транзакций при этом сохраняются в диапазоне \$16–18 млн, что говорит о сохранении большого числа сделок в диапазоне до \$20 млн. Среди крупных сделок, закрытых в течение 2019 г., можно отметить такие, как приобретение офисной части МФК Neva Towers компанией Metrika Investments в конце года, покупка ТРЦ «Речной» в Москве АО «Сбербанк Управление Активами» и продажа офисного портфеля из четырех бизнес-центров общей площадью 22 000 кв.м, самый крупный из которых — бизнес-центр «Александр Хаус» (11 500 кв.м) на Большой Якиманке.

По итогам 2019 г. распределение объема инвестиций по источнику капитала сопоставимо с результатами предыдущего периода. Так, по итогам года доля иностранных инвестиций составила 40%, в то время как в 2018 г. — 43%. Ключевыми иностранными игроками на рынке остаются уже присутствующие компании, такие как Morgan Stanley, Hines, Raven Russia, PPF Real Estate, Mubadala Investment и ряд других.

Московский регион сохраняет традиционное лидерство по объему инвестиций – на него пришлось 58% от общего объема за двенадцать месяцев, или \$1 464 млн.

ТАБЛИЦА 1:
КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ 2019 Г.

Город	Сегмент недвижимости	Название	Продавец	Покупатель
Санкт-Петербург	Торговый	ТРК «Галерея» (доля 49%)	Morgan Stanley	Mubadala Investment
Москва	Офисный	Neva Towers	Renaissance Development	Metrika Investments
Москва	Торговый	ТРЦ «Речной»	Capital Group	АО «Сбербанк Управление Активами»
Сочи	Гостиничный	Bridge Resort	Альфа Групп	Синдика
Москва	Офисный	Аквамарин III	AFI Development	Банковская структура
Москва	Гостиничный	Тверская Люкс	Сафмар Групп	INI Plc (Corinthia Hotels Group)
Москва	Офисный	Центральный телеграф	«Ростелеком»	ООО «Центральный телеграф»

ГРАФИК 7:
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ
ИНВЕСТИЦИЙ
ПО РЕГИОНАМ, %

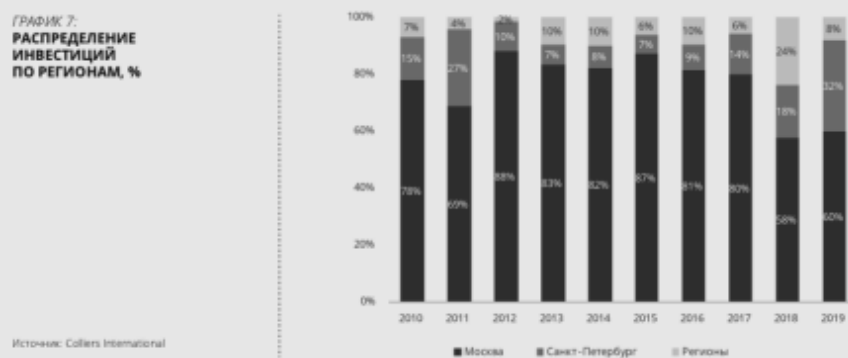
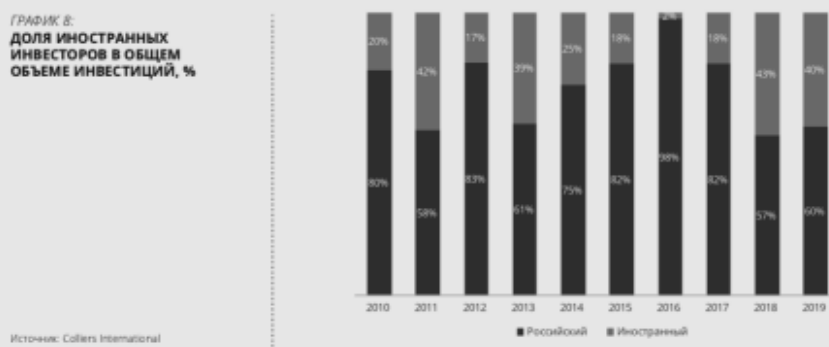
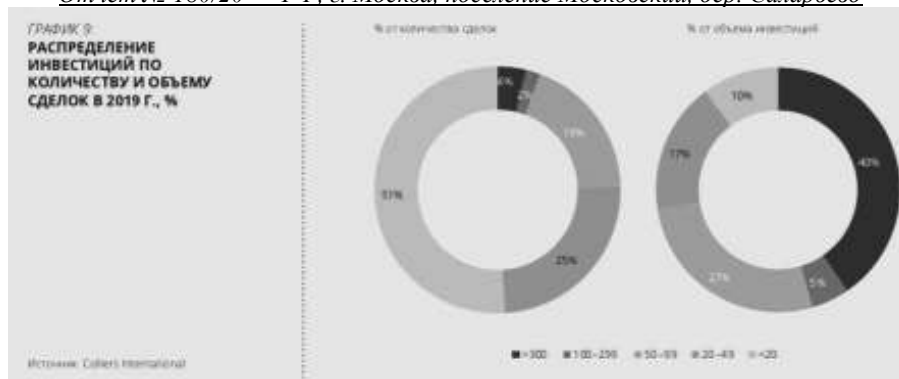


ГРАФИК 8:
ДОЛЯ ИНОСТРАННЫХ
ИНВЕСТОРОВ В ОБЩЕМ
ОБЪЕМЕ ИНВЕСТИЦИЙ, %





Тенденции и прогнозы

Рынок коммерческой недвижимости продолжает стабилизироваться — по всем сегментам наблюдается постепенный рост ставок аренды, в первую очередь в качественных премиальных объектах, снижается уровень вакансий на рынках Москвы и Санкт-Петербурга. На этом фоне уровень доходности объектов выглядит еще более привлекательным по сравнению с ключевыми европейскими городами.

Мы ожидаем высокого уровня активности в торговом сегменте в 2020 г. — уже сейчас ведется ряд переговоров по приобретению портфелей торговых центров в регионах России. Также ожидается закрытие ряда сделок в складском сегменте. В целом для рынка будет характерно дальнейшее укрупнение ключевых игроков и консолидация активов, число новых инвесторов при этом будет оставаться ограниченным. Сохранится интерес конечных пользователей к приобретению качественных офисных активов, хотя в этом сегменте рынка предложение постепенно сокращается. По нашим оценкам, объем инвестиций в коммерческую недвижимость в 2020 г. может достичь \$2,5 млрд.

Ценообразующие факторы для производственно-складских помещений

Для понимания процессов ценообразования на рынке производственно-складских помещений, имеет смысл выделить перечень факторов, влияющих на стоимость подобных объектов. По данным риэлторских компаний¹⁴, участники рынка выделяют следующие основные ценообразующие факторы:

- Местоположение;
- Площадь;
- Наличие хороших подъездных путей;
- Наличие возможности разгрузки-погрузки;
- Наличие заведенной на участок ветки/тупика ж/д;
- Наличие охраны;
- Состояние.

Рассмотрим вышеперечисленные ценообразующие факторы подробнее.

Местоположение - стоимость объекта недвижимости складского назначения напрямую зависит от местоположения помещения, направления (шоссе), расположения относительно основных транспортных магистралей района расположения. Эти параметры тесно связаны с доступностью для пользователей объекта, возможностью оперативного подвоза грузов, отсутствием ограничений на въезд грузового транспорта, степенью загруженности транспортных магистралей.

Площадь – в результате проведенного интервьюирования риэлторов, занимающихся реализацией коммерческих объектов, было установлено, что ставки аренды производственно-складских помещений находятся в прямой зависимости от площади помещения.

Наличие хороших подъездных путей увеличивает стоимость складского помещения, в связи с тем, что основной ценообразующий фактор производственно-складской недвижимости – расположение на незначительном удалении от основных транспортных магистралей и наличие хороших подъездных путей.

Наличие возможности разгрузки-погрузки. Возможность доступа большегрузных транспортных средств, является одним из определяющих факторов, влияющих на формирование величины арендной платы и рыночной стоимости для производственно-складской недвижимости. Объекты, не имеющие возможности разгрузки-погрузки, ценятся ниже, за счет уменьшения спроса потенциально возможных арендаторов.

Наличие заведенной ж/д. ветки с возможностью её использования для осуществления производственной деятельности является существенным фактором, оказывающим влияние на ставку аренды производственно-складских помещений. Помещения, расположенные на территории производственных баз, имеющих подобное улучшения, предлагаются по более высоким ставкам аренды, нежели помещения без ж/д. ветки.

Наличие охраны. Объекты, расположенные на охраняемой территории, предлагаются по более высокой арендной ставке, нежели неохраняемые помещения.

Техническое состояние - по данным участников рынка, выделяются сегменты по качеству ремонта:

- «стройвариант», без отделки;
- «требует капитального ремонта»;
- «требует косметического ремонта»;
- «хорошее, рабочее».

Влияние фактора состояния складского помещения определяется затратами на проведение ремонта.

Мониторинг предложений по продаже и аренде зданий складского назначения сопоставимых объекту оценки, выявил объекты, представленные в таблице ниже.

Таблица 3.26.

Информация об объектах коммерческого (складского) назначения выставленных на продажу

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена, руб./кв. м	Описание	Источник
1	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, Николо-Хованское	8 100,00	49 383	Новый СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС класса 8 100 кв.м. г. Москва, поселение Сосенское, дер. Николо-Хованское. До 5 км от МКАД по Калужскому или Киевскому шоссе., расположен на земельном участке 1,05 га, на территории Индустриального парка Индиго. рядом оптово-розничным продовольственным центром "ФУД СИТИ".	https://www.avito.ru/mosrentgen/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_8100_kv.m_1212

¹⁴Специалисты коммерческого отдела компании (АН «МИЭЛЬ-Недвижимость» тел.: (495) 777-33-77, АН «ИНКОМ-Недвижимость» тел.: (495) 363-10-10).

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена, руб./кв. м	Описание	Источник
	деревня			чистая складская площадь (1-й эт., отметка от земли 1.20 м) 6312 кв.м., мезонин, офисная + вспомогат. площадь 1837 кв.м. (на 1-эт. и 2 антресолях, отметки 4.5 и 8.1 м). Помещения складские и офисные с отделкой.	540463
2	Московская область, Ленинский г.о., д. Апаринки, вл5с2	12 121,7	45 000	Площадь на продажу 12121,7 кв.м (весь комплекс) Блоки: 924,3 кв.м; 4306 кв.м; 2720 кв.м; 3430 кв.м.	https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_12121.7_m_vidnoe_d_aparinki_lot_073_1359274027
3	Москва, Киевское шоссе, 5 км от МКАД	16 700,00	44 910	Общая площадь – 16 700 кв.м. из них складская 15 800 кв.м. и офисная 900 кв.м. Площадь прилегающей территории к зданию – 1.4 Га. Нагрузка на пол до 8 тонн на кв.м. на первом этаже и до 2 тонн на втором/ Ворота автоматические с пандусом – 6. Лифты грузовые с пандуса грузоподъемностью 3 тонны каждый – 6. Точка подключения для зарядки кар. Охрана периметра, видеонаблюдение, датчики движения. Все документы в наличии.	http://sklad-man.com/ru/sell/lotnum-155
4	Москва, поселение Внуковское, деревня Рассказовка, 70	26 921,00	45 000	Глубина склада 108 м. Помещение представляет собой два корпуса, каждый состоит из: склада, площадь по полу: 9 937,30 м.кв. мезонина с двух сторон одного Корпуса склада: 2 012,50 м.кв. рампы одного Корпуса склада: 262,70 м.кв. административно-бытового Корпуса (офисы, бытовые помещения и лестничные марши) 1 248,10 м.кв.	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_26921_m2_1864450895
5	Московская область, Дзержинский, Алексеевская ул., 5	23 815,00	37 500	Продажа склада. Метро Саларьево 500 метров. Два этажа: склад + мезонин + офис. Площадь 1 этажа- 1 754,1 кв.м. Складская антресоль- 1 068,8 кв.м. Офисы 515,2 кв.м. Комплекс имеет огороженную, благоустроенную территорию с удобным подъездом. Общая площадь территории 6 га. 3 въезда на территорию для автомобилей собственников и арендаторов. Количество парковочных мест 500 м/м Современные инженерные коммуникации (собственная котельная, системы водо-, тепло-, энергоснабжения). Температурный режим +16 +18 градусов. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения. Наличие системы приточно-вытяжной вентиляции. Надежная система безопасности и контроля доступа на территорию 24 часа в сутки. Оптико-волоконные системы коммуникаций. Материалы стен - "сэндвич"-панели, материалы перекрытий железобетон, мягкая кровля. Полы бетонные упрочненные с антипылевым покрытием с нагрузкой 5 т/кв.м. Высота потолков (до фермы усиления) 12 м. Высота от пола до антресоли 6 м. Высота от антресоли до фермы балок 6м. Предусмотрены подъемники грузоподъемностью 1000 кг. Офисные помещения обеспечены естественным освещением, защищены от шума и вибрации, есть лифт. Ворота с механическим приводом. Мощность подстанции всего объекта - 630 кВт.	https://dzerzhinsky.cian.ru/sale/commercial/225809387/
6	Московская область, Подольск, мкр. Новосырово, просп. Юных Ленинцев, 1	11 200,00	36 607	Лучшее предложение рынка. Готовый бизнес. Полностью механизированный складской комплекс класса А. Укомплектован современной техникой: штабелерами, погрузчиками, автокарами. Грамотный, квалифицированный персонал обслуживает клиентов по оказанию складских услуг. Общая площадь 11 176 кв.м, в т.ч.: - склад 8476 кв.м, высота потолка 12 м, оборудован стеллажами под европаллеты; - 3-х этажное офисное здание 1876 кв.м; - вспомогательные помещения 824 кв.м (бытовые, а/мойка, газовая котельная, КПП). Эл. мощность 400 кВт, магистралей газ. Земельный участок 1,86 Га в собственности.	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/225889418/
7	Москва, НАО (Новомосковский), Марушкинское поселение, Кирпичного	41 610	46 348	Складской комплекс располагается на участке площадью 12 га примыкающий к Боровскому шоссе юго-западнее поселка Кирпичного завода и расположенный западнее территории аэродрома "Внуково" Продается склад 4 отсека - 33899 кв.м., Офисные помещения - 4308 кв.м, Технические помещения 757 кв.м.	https://www.cian.ru/sale/commercial/189286710/

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена, руб./кв. м	Описание	Источник
	Завода поселок, Киевское шоссе, 18 км от МКАД				
8	Москва, НАО (Новомосковский), Мосрентген поселение, ул. Адмирала Корнилова, 65	16 695,00	59 990	Складской комплекс располагается на участке площадью 12 га примыкающий к Боровскому шоссе юго-западнее поселка Кирпичного завода и расположенный западнее территории аэродрома "Внуково" Продается склад 4 отсека - 33899 кв.м., Офисные помещения - 4308 кв.м, Технические помещения 757 кв.м.	https://www.cian.ru/sale/commercial/189286710/
Среднее значение				45 592	
Минимальное значение				36 607	
Максимальное значение				59 990	

Таблица 3.27.

Информация об объектах коммерческого (складского) назначения предлагаемых в аренду в районе расположения Объекта оценки

№ п/п	Местоположение	Арендная ставка, руб./кв. м/год с учетом НДС	Площадь, кв. м	Источник
1	Москва, НАО (Новомосковский), Московский поселение, Киевское шоссе, 22-й км, дв4с1кА (Киевское шоссе, 3 км от МКАД)	8 000,00	6 000,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/194191700/
2	Москва, НАО (Новомосковский), Завода Мосрентген поселок, 1/10 (Киевское шоссе, 4 км от МКАД)	8 496,00	4 860,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/191267560/
3	Москва, НАО (Новомосковский), Московский поселение, Саларьево деревня, вл1с2 (Киевское шоссе, 5 км от МКАД)	8 000,00	от 2500 до 19000	https://www.cian.ru/rent/commercial/170310425/
4	Москва, НАО (Новомосковский), Московский поселение, Саларьево деревня, ул. 1-я Новая, 7	6 500,00	1 502	https://www.cian.ru/rent/commercial/189715679/
5	Москва, НАО (Новомосковский), Московский поселение, Саларьево деревня, ул. 1-я Новая	7 500,00	3 986	https://www.cian.ru/rent/commercial/192841799/
6	Москва, НАО (Новомосковский), Московский поселение, д. Саларьево, вл1 (Киевское шоссе, 1 км от МКАД)	5 000,00	9 622,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/193358606/
7	Москва, НАО (Новомосковский), Московский, улица Солнечная, 31	9 440,00	15 798,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/193236674/
8	Москва, НАО (Новомосковский), Московский поселение, д. Саларьево, д. Саларьево (Киевское шоссе, 3 км от МКАД)	4 956,00	от 1330 до 1770	https://www.cian.ru/rent/commercial/170303364/
Среднее значение			7 237	

Минимальное значение	4 956
Максимальное значение	9 440

В таблицах выше приведена выборка сопоставимых объектов-аналогов по классу с оцениваемым объектом, размещенных в открытых источниках информации. Ситуация, складывающаяся на рынке, не позволяет отобрать прямые объекты-аналоги, которые полностью соответствовали по всем ценообразующим параметрам с Объектом оценки. В случае отличий вносятся необходимые корректировки. Таким образом, результаты, приведенные в таблице выше, демонстрируют границы стоимости сопоставимых объектов по классу с Объектом оценки в Московском регионе.

3.4 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта (динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта)

Средняя величина арендной платы за помещения складского назначения в районе расположения Объекта оценки составляет 7 234 руб./кв. м/год с учетом НДС (без учета торгового и других ценообразующих факторов).

Средняя цена предложения земельных участков, сопоставимых с оцениваемым, составляет 1 108 866 руб. за сотку (без учета торгового и других ценообразующих факторов).

Средняя цена предложения объектов индустриальной недвижимости, сопоставимых с оцениваемым составляет 45 592 руб./кв. м с учетом НДС (без учета торгового и других ценообразующих факторов).

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

Затратный подход (cost approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Сравнительный подход (sales comparison approach or market approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

Согласно ФСО № 1, п. 20, Оценщик при проведении оценки имущества обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Соответственно, при проведении оценки используются (или обоснуется отказ от использования) три основных подхода: затратный, сравнительный и доходный. Возможность и целесообразность применения тех или иных подходов к оценке зависит от характера оцениваемого имущества, а также доступности и качества необходимой исходной информации.

При этом, необходимо отметить, что применение все трех подходов иногда невозможно и/или ведет к получению необъективных результатов. В этом случае достаточно ограничиться теми методами, применение которых оправдано и возможно в условиях конкретного предприятия, с точки зрения имеющихся данных и сформулированного назначения анализа.

4.1. Затратный подход

Затратный подход (cost approach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход приводит к объективным результатам, если можно точно оценить величины стоимости затрат на строительство и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на данном сегменте рынка.

Этот подход полезен в основном для оценки уникальных объектов, практически не имеющих аналогов, объектов незавершенного строительства, а также для объектов с незначительным износом.

Другая сторона этой ситуации заключается в том, что цены сделок опираются не на вероятные затраты, а на вероятные доходы, которые данный актив способен принести в перспективе и, разумеется, на аналогичные сделки, имеющие место на рынке.

Таким образом, понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и напротив - создаваемая стоимость не всегда бывает адекватна понесенным затратам, и прежде всего, это касается объектов недвижимости, целью владения которой является получение дохода.

Также необходимо отметить, что рынок московского региона хорошо развит, в открытых источниках информации представлено значительное предложение к продаже аналогичных объектов оцениваемому по функциональному назначению и классу.

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

4.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход (sales comparison approach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

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

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке справедливой стоимости Объекта оценки.

4.3. Доходный подход

Доходный подход (income approach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Имеющаяся в распоряжении информация Оценщика позволяет применить доходный подход.

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

ВЫВОДЫ:

Исходя из целей и задач настоящего Отчета, для определения справедливой стоимости объекта оценки целесообразно использовать:

- сравнительный подход;
- доходный подход;
- затратный подход (справочно).

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1 Расчет справедливой стоимости недвижимого имущества на основе сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.

Метод рыночных сравнений – метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi},$$

где:

- V_{PC} – рыночная стоимость объекта оценки на основе метода рыночных сравнений;
- K – количество аналогов;
- V_{PCi} – рыночная стоимость объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;
- α_i – вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице:

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

Оценка стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где:

- P_i – цена i -го объекта-аналога;

- N – количество ценообразующих факторов;
 D_{pij} – значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

Цена за единицу площади участка:

- квадратный метр – для участка под застройку в населенном пункте;
- «сотка» (сто кв. м.) – для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
- гектар – для сельскохозяйственных угодий.

Здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей площади).

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

ЭЛЕМЕНТЫ СРАВНЕНИЯ, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ КОРРЕКТИРОВКЕ ЦЕН

Таблица 5.1.

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество прав	Обременение договорами аренды
	Сервитуты и общественные обременения
	Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Качество окружения (рекреация и экология)
	Доступность объекта (транспортная, пешая)
Физические характеристики	Характеристики земельного участка
	Размеры и материалы строений
	Износ и потребность в ремонте строений
	Состояние окружающей застройки
Экономические характеристики	Возможности ресурсосбережения
	Соответствие объекта принципу НЭИ
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие парковки или гаража
	Состояние системы безопасности
	Наличие оборудования для бизнеса
	Наличие отдельного входа
	Расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе отдельно стоящих зданий

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

Описание улучшений земельных участков (зданий), входящих в состав Объекта оценки

Наименование ОС	Месторасположение	Общая площадь по свидетельству, кв. м	В том числе ¹⁵		Текущее использование (административное, производственное, складское, вспомогательное, др.)
			Производственные помещения	Административные помещения	
Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	8 657,80	0,00	8 657,80	Административное
Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	7 318,00	6 856,97	461,03	Складское, с выделением части помещений под административные цели
Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7320,6 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9050. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158279 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	7 320,60	6 859,40	461,20	Складское, с выделением части помещений под административные цели
Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7260,7 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9049. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158278 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	7 260,70	6 803,28	457,42	Складское, с выделением части помещений под административные цели
Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв. м, инв. № 097:032-20606/2Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158282 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	21,00	21,00	0,00	Вспомогательное
Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь: 230,6 кв. м, инв. № 097:032-20606/1Б, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	230,60	230,60	0,00	Вспомогательное
Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158280 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	22,40	22,40	0,00	Вспомогательное
Итого		30 831,10	20 793,65	10 037,45	

Выбор объектов-аналогов для улучшений (зданий)

При проведении сравнительного анализа Объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счит целесообразным выбрать цену за 1 кв. м. производственно- складских зданий (комплексов).

В результате исследование рынка и сбора информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов коммерческой недвижимости были получены данные о выставленных на продажу объектах, сопоставимых с оцениваемым. Полная выборка объектов-аналогов приведена в разделе «Анализ рынка» настоящего Отчета.

В качестве сравнимых аналогов для определения справедливой стоимости выбраны объекты наиболее схожи с оцениваемым по основным ценообразующим для производственно—складской недвижимости параметрам.

Таблица 5.3.

Описание объектов-аналогов

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Дата публикации			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Функциональное назначение		Производственно- складское и административное	Производственно- складское и административное	Производственно- складское и административное	Производственно- складское и административное

¹⁵ Площади определены согласно техническому паспорту

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Месторасположение		РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево	Московская область, Дзержинский, Алексеевская ул., 5	Московская область, Подольск, мкр. Ново-Сырово, просп. Юных Ленинцев, 1	Москва, поселение Сосенское, деревня Николо-Хованское
Направление		Киевское шоссе (Юго-Западное направление)	Новорязанское шоссе (Юго-Восточное направление)	Варшавское шоссе (Южное направление)	Киевское шоссе (Юго-Западное направление)
Удаленность от МКАД	км	4	1	12	5
Общая площадь строений, в т.ч.	кв. м	30 831,10	23 815,0	11 176,0	8 149,0
Общая площадь административного назначения	кв. м	10 037,45	3 900,0	1 876,0	1 837,0
Общая площадь производственно-складского назначения (отапливаемые)	кв. м	20 793,65	19 915,0	9 300,0	6 312,0
Площадь земельного участка	кв. м	65 895,0	54 000,0	18 600,0	10 500,0
Техническое состояние		Состояние хорошее, ремонт не требуется	Состояние хорошее, ремонт не требуется	Состояние хорошее, ремонт не требуется	Состояние хорошее, ремонт не требуется
Коммуникации		Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение	Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение	Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение	Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение
Наличие объектов железнодорожной инфраструктуры		Нет	Нет	Нет	Нет
Вид права здания		Общая долевая Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид права земельный участок		Общая долевая Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование		Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	Для производственно-складских целей	Для производственно-складских целей	Для производственно-складских целей
Цена предложения, с учетом НДС	руб.		893 062 500	409 999 999	400 000 000
Источник информации			тел. (499) 372-93-98 https://dzerzhinsky.cian.ru/sale/commercial/225809387/	тел. (916) 472-72-16 https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/225889418/	тел. 8 (926) 716 56 69 https://www.avito.ru/mosrentgen/kommercheskaya_ne_dvizhimost/skladskoe_pomeschenie_8200_kv.m_1212540463

В ходе переговоров с представителями собственника уточнялась информация об основных характеристиках объектов-аналогов. Так в ходе бесед была получена информация о более точном расположении аналогов, а также о состоянии внутренней отделки объектов и других ценообразующих параметрах.

Для определения возможности использования в качестве оценки справедливой стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки справедливой стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007, 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках сравнительного подхода, находятся до 20%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Таблица 5.4.

Промежуточный расчет стоимости объекта оценки

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения	руб.		893 062 500	409 999 999	400 000 000
Объем передаваемых прав		Общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		893 062 500	409 999 999	400 000 000
Финансовые условия		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		893 062 500	409 999 999	400 000 000
Условия продажи		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		893 062 500	409 999 999	400 000 000
Местоположение		РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево	Московская область, Дзержинский, Алексеевская ул., 5	Московская область, Подольск, мкр. Ново-Сырово, просп. Юных Ленинцев, 1	Москва, поселение Сосенское, деревня Николо-Хованское
Направление		Киевское шоссе (Юго-Западное направление до 10 км от МКАД)	Новорязанское шоссе (Юго-Восточное направление до 10 км от МКАД)	Варшавское шоссе (Южное направление 10 км от МКАД- ММК)	Киевское шоссе (Юго-Западное направление до 10 км от МКАД)
Корректировка	%		20,6%	41,1%	0%
Скорректированная цена	руб.		1 077 033 375	578 509 999	400 000 000
Снижение цены в процессе торгов			Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	%		-9,5%	-9,5%	-9,5%
Скорректированная цена	руб.		974 715 204	523 551 549	362 000 000
Дата выставления на торги			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб., с учетом НДС	руб.		974 715 204	523 551 549	362 000 000

Обоснование вносимых корректировок

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Способ платежа

Данная корректировка отражает изменение справедливой стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка – за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Величина корректировки равна 0%.

УСЛОВИЯ РЫНКА

Изменение цен во времени

Данная корректировка отражает изменение справедливой стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Дата предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки, величина корректировки равна 0%.

Корректировка на местоположение

Фактор местоположения имеет первостепенное значение, поскольку в значительной, а иногда решающей мере определяет полезность конкретного объекта недвижимости. Расположение объекта недвижимости в том или ином конкретном фрагменте городской территории определяет его сравнительную ценность.

Ценность местоположения складывается из:

- ценности территориально-экономической зоны;
- расположение относительно "красной линии";
- ценности локального местоположения.

Объект оценки и аналог №3 расположен в юго-западном направлении на удалении до 10 км от МКАД в одном ценовом поясе. Аналог №1 - в юго-восточном направлении на удалении до 10 км от МКАД, и аналог №2 - в южном направлении на удалении 10 км от МКАД – ММК.

Согласно анализу данных ООО «ПФК» (http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2020/01/Сводный-обзор-КН-МР_4кв2019_ПФК.pdf), была введена корректировка на местоположение.

Таблица 5.5

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	19 400	63 000	32 900	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	18 200	78 300	41 800	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	15 100	83 300	41 800	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	19 300	85 000	40 700	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	18 800	80 000	42 100	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	19 700	96 000	49 100	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	27 200	84 000	51 600	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	25 300	85 000	44 900	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	20 400	81 800	43 100	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	12 000	48 900	26 700	г.Лобня
Северо-восток	10 300	70 000	27 200	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	6 700	56 700	24 900	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
Юго-восток	12 600	50 000	28 900	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	12 000	59 400	34 800	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	11 000	60 300	39 200	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	9 000	48 900	29 800	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	13 700	68 000	38 200	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	10 900	57 800	31 200	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 5.6.

	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Местоположение	РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево	Московская область, Дзержинский, Алексеевская ул., 5	Московская область, Подольск, мкр. Ново-Сырово, просп. Юных Ленинцев, 1	Москва, поселение Сосенское, деревня Николо-Хованское
Направление от МКАД	Киевское шоссе (Юго-Западное направление до 10 км от МКАД)	Новорязанское шоссе (Юго-Восточное направление до 10 км от МКАД)	Варшавское шоссе (Южное направление 10 км от МКАД- ММК)	Киевское шоссе (Юго-Западное направление до 10 км от МКАД)
Значение средней стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне, руб./кв.м.	49 100	40 700	34 800	49 100
Корректировка		20,6%	48,9%	0%

Отличие цены предложения от цены сделки

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в цену предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже, следовательно, необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание.

Следует отметить, что в текущих экономических условиях РФ метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу. По мнению оценщиков, объявленные цены объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения в результате торгов.

Ситуация на рынке недвижимости такова, что цена сделки может значительно отличаться от цены предложения. Рынок недвижимости – это рынок покупателя, это выражается в том, что цену покупки устанавливает тот, кто платит. Продающая сторона либо соглашается, либо не продает. Случается, что продавец нуждается в срочной продаже и продает объект по той цене, которую ему готов заплатить покупатель «прямо сейчас», эта цена может сильно отличаться от заявленной и всецело зависит от покупателя.

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цены продаж и цены предложения. Применение такого метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию.

Скидка на торг рассчитывалась на основании информации Сборник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД-25, ноябрь 2019 г.:

Скидки на торг

Таблица 5.7.



1.3.2. Корректировки на утергование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок. Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Индустриальный пункт	Жилая		Торговая		Офисы		Промышленно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Категория сделок								
Воронеж	4,6 (5)	6,2 (7)	4,6 (5)	6,10 (8)	4,6 (5)	6,00 (8,5)	5,7 (6)	10-12 (11)	8 – 11 (10)
Екатеринбург	5,7 (6)	7,18 (8,5)	4,5 (5,5)	6,0 (7,5)	4,7 (5,5)	6,10 (9)	6,8 (7)	10-12 (11)	11-12 (12)
Красноярск	6,8 (5)	8,0 (10,5)	4,5 (4,5)	7,0 (10)	4,5 (6,5)	8,10 (10)	8,0 (10,5)	8-10 (10,5)	10-11 (11)
Москва	4,4 (5)	5,7 (6)	4,7 (5,5)	7,0 (8)	5,7 (6)	6-11 (9,5)	5,7 (6)	8-10 (10,5)	10-11 (10,5)

С учетом характеристик месторасположения Объекта оценки, и выбранных объектов-аналогов, ситуации на рынке коммерческой недвижимости, а также уровня ликвидности (обоснование приведено в соответствующих разделах настоящего Отчета), величина корректировки на данный элемент сравнения была принята для Москвы на уровне среднего значения в размере (-9,5 %).

В настоящем Отчете за базовую стоимость для расчета стоимости земельных участков объектов-аналогов была принята справедливая стоимость земельного участка, относящегося к Объекту оценки, на правах собственности. Расчет приведен в разделе «Расчет справедливой стоимости земельного участка» настоящего Отчета.

Справедливая стоимость единицы площади земельного участка в составе Объекта оценки составляет – 7 992 руб./кв. м.

Расчет стоимости земельных участков объектов-аналогов приведен в таблице ниже.

Таблица 5.8

Расчет справедливой стоимости земельных участков объектов-аналогов

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения	руб./кв. м				
Объем передаваемых прав		Общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		7 992	7 992	7 992
Общая площадь	кв. м	65 895,0	54 000,0	18 600,0	10 500,0
Корректировка	%		3,6%	25,2%	38,7%
Скорректированная цена	руб./кв. м		8 280	10 006	11 085
Наличие коммуникации		Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление,	Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление,	Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление,	Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление,

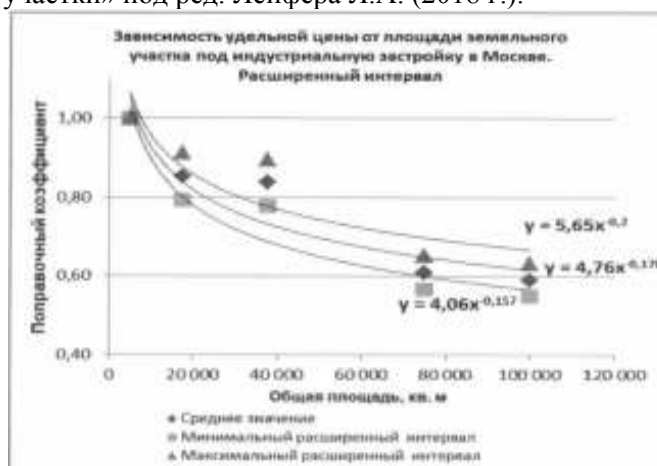
Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
		газоснабжение	газоснабжение	газоснабжение	газоснабжение
Корректировка	%		0,0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		8 280	10 006	11 085
Ж/д пути		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв. м		8 280	10 006	11 085
Категория земель/Разрешенное использование		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
		Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	Для производственных целей	Для производственных целей	Для производственных целей
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		8 280	10 006	11 085
Стоимость земельного участка	руб.		447 120 000	186 111 600	116 392 500

Объем передаваемых прав на земельный участок

По данному элементу сравнения отличий между Объектом оценки и выбранными объектами-аналогами не выявлена, корректировка не требуется.

Общая площадь

Корректировка на площадь определялась на основании корреляционно-регрессионной зависимости изменения цены 1 кв. м земельного участка от его размера на основании данных «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А. (2018 г.).



Корректировки рассчитывались согласно уравнению

$$K_s = 4,76 * x^{-0,103},$$

где:

K_s – коэффициент поправки;

x – площадь земельного участка.

Расчет величины корректировки для земельного участка приведен в таблице.

Таблица 5.9

Расчет корректировки на площадь земельного участка

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь объекта, кв. м	65 895,0	54 000,0	18 600,0	10 500,0
Коэффициент зависимости	0,6605	0,6843	0,8272	0,9159
Корректировка		3,6%	25,2%	38,7%

Инженерные коммуникации

По данному элементу сравнения отличий между Объектом оценки и выбранными объектами-аналогами не выявлена, корректировка не требуется.

Таблица 5.10

Расчет стоимости улучшений объектов-аналогов (без учета стоимости земельного участка)

Наименование	Ед. изм.	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения, с НДС	руб.	974 715 204	523 551 549	362 000 000
Справедливая стоимость земельного участка	руб.	447 120 000	186 111 600	116 392 500
Стоимость улучшений, с НДС	руб.	527 595 204	337 439 949	245 607 500
Общая площадь	кв. м	23 815,0	11 176,0	8 149,0
Стоимость улучшений, с учетом НДС	руб./кв. м	22 154	30 193	30 140
Стоимость улучшений, без учета НДС	руб./кв. м	18 462	25 161	25 117

Таблица 5.11

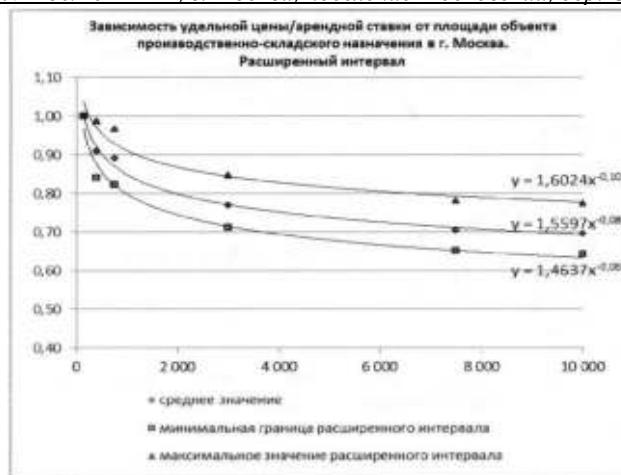
Расчет стоимости улучшений оцениваемого объекта (без учета НДС, без учета стоимости земельного участка)

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения	руб./кв. м		18 462	25 161	25 117
Площадь общая	кв. м	30 831,1	23 815,0	11 176,0	8 149,0
Корректировка	%		-2,2%	-8,5%	-11,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		18 056	23 022	22 354
Назначение		Производственно-складское и административное	Производственно-складское и административное	Производственно-складское и административное	Производственно-складское и административное
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		18 056	23 022	22 354
Техническое состояние, отделка		Состояние хорошее, ремонт не требуется	Состояние хорошее, ремонт не требуется	Состояние хорошее, ремонт не требуется	Состояние хорошее, ремонт не требуется
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		18 056	23 022	22 354
На состав площадей					
Доля административных помещений, %		32,56	16,38	16,79	22,54
Доля производственно-складских помещений, %		67,44	83,62	83,21	77,46
Коэффициент удорожания административных помещений			1,50	1,50	1,50
Стоимость производственно-складских помещений, руб./кв. м			16 689	21 239	20 090
Стоимость административных помещений, руб./кв. м			25 034	31 859	30 135
<i>Весовые коэффициенты</i>			0,351	0,329	0,320
Справедливая стоимость улучшений объекта оценки производственно-складского назначения (отапливаемые)	руб./кв. м	19 274			
Справедливая стоимость улучшений объекта оценки административного назначения	руб./кв. м	28 912			
Справедливая стоимость улучшений объекта оценки	руб.	690 979 565			

Площадь улучшений объекта

Объект оценки и выбарнные объекты-аналоги имеет различные площади.

Регрессия построена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости», 2018 г., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Лейфер Л.А.:



Корректировки рассчитывались согласно уравнению

$$y = 1,5597x^{-0,088},$$

где y – корректирующий коэффициент;
 x – отношение площадей, кв. м.

Итоговое значение корректировки на площадь приведено в таблице:

Таблица 5.12

Расчет корректировки на площадь

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь, кв. м	30 831,1	23 815,0	11 176,0	8 149,0
Относительная расчетная стоимость	0,6280912	0,6424404	0,6867359	0,7060762
Корректировка на общую площадь, округлено, %		-2,2%	-8,5%	-11,0%

Техническое состояние, отделка

По данному элементу сравнений отличий не выявлено, корректировка не требуется

Состав площадей

Объект оценки и объекты-аналоги представляют собой производственно-складские объекты, в состав которых входят площади как административного, так и производственно-складского назначения, однако, процентное соотношение этих площадей является различным для каждого объекта, следовательно, необходимо ввести корректировку по данному фактору.

Поскольку в ходе изучения рынка индустриальной недвижимости оценщиками было установлено, что цена 1 кв. м административных помещений, отличается от цены 1 кв. м производственно-складских помещений, то цена производственно-складского комплекса будет зависеть от соотношения административных и производственно-складских площадей.

В рамках данной работы корректировка принята на основе данных «Справочника оценщика недвижимости», 2018 г., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Лейфер Л.А.:

Таблица 5.13

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,50	1,45	1,54

Зная процент административных площадей в каждом производственно-складском комплексе, выбранном в качестве аналога, можно рассчитать стоимость 1 кв. м административных помещений, и стоимость 1 кв. м производственно-складских помещений.

Стоимость 1 кв. м производственно-складских площадей определяется по формуле:

$$Ц_{пр.ск.} = \frac{Ц_{колл.}}{d_{пр.} + d_{оф.} \times \kappa_{уд}}$$

где:

$Ц_{пр.ск.}$ – цена 1 кв. м производственно-складских помещений, руб.;

$P_{\text{конт.}}$ – цена 1 кв. м производственно-складского комплекса, руб.;

$d_{\text{пр}}$ – доля производственно-складских помещений;

$d_{\text{оф}}$ – доля административных помещений в производственно-складском комплексе;

$k_{\text{уд}}$ – коэффициент удорожания административных помещений по сравнению с производственно-складскими помещениями.

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта недвижимости определялись исходя из величины общей валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

На основании валовых корректировок вычислим вес для цены каждого объекта по формуле:

$$Вес_i = \frac{(1 - Val_i / (\sum Val_i))}{n - 1},$$

где

$Вес_i$ – вес i-ого аналога

Val_i – i-ая валовая корректировка.

$\sum Val_i$ – сумма валовых корректировок;

n – количество объектов аналогов.

5.2 Расчет стоимости недвижимого имущества на основе доходного подхода

Методология доходного подхода

Определение стоимости объекта оценки на основе доходного подхода основана на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект. Расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежного потока более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- капитализация будущих денежных потоков в настоящую стоимость.

В районе размещения объекта оценки, прогнозируются плавно изменяющиеся с незначительным темпом роста доходы от сдачи помещения в аренду.

Поэтому, при оценке справедливой стоимости объекта оценки на основе доходного подхода целесообразно использовать метод прямой капитализации.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости (V) рассчитывается по формуле:

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

где:

- NOI – чистый операционный доход;
 Ro – общий коэффициент капитализации.

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

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

Определение чистого операционного дохода для объекта оценки

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

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

1. Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
2. Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за незагруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.
3. Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы.

Потенциальный валовой доход – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в данном отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = A \times S,$$

где:

- A* – рыночная ставка арендной платы (годовая);
S – площадь, сдаваемая в аренду.

Выбор объектов-аналогов

В качестве арендопригодной площади оцениваемого объекта были приняты помещения без учета вспомогательных площадей. Выбор арендопригодных площадей обусловлен выбранными объектами-аналогами.

Таблица 5.14.

Арендопригодные площади Объекта оценки

Наименование ОС	Месторасположение	Арендопригодная площадь, кв. м ¹⁶	В том числе ¹⁷		Текущее использование (административное, производственное, складское, вспомогательное, др.)
			Производственные помещения	Административные помещения	
Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	8 286,10	0,00	8 286,10	Административное
Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	7 318,00	6 856,97	461,03	Складское, с выделением части помещений под административные цели
Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7320,6 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9050. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158279 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	7 320,60	6 859,40	461,20	Складское, с выделением части помещений под административные цели
Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7260,7 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9049. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158278 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	7 260,70	6 803,28	457,42	Складское, с выделением части помещений под административные цели
Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв. м, инв. № 097:032-20606/2Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158282 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	0,00	0,00	0,00	Вспомогательное
Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь: 230,6 кв. м, инв. № 097:032-20606/1Б, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	0,00	0,00	0,00	Вспомогательное
Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158280 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	0,00	0,00	0,00	Вспомогательное
Итого		30 185,40	20 519,65	9 665,75	

По состоянию на дату оценки информации о действующих договорах аренды помещений Объекта оценки предоставлена не была. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки по доходному подходу производился по рыночным арендным ставкам.

Для расчета текущей рыночной стоимости права аренды 1 кв. м. площадей, оценщиками был проанализирован рынок аренды в районе местоположения объекта оценки.

¹⁶ В арендопригодную площадь не включены объекты вспомогательного назначения

¹⁷ Площади определены согласно техническим паспортам.

Данные по предложениям аренды коммерческих площадей были взяты из баз данных агентств недвижимости. Объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогично, как и при сравнительном подходе.

Корректировки к аналогам вносились исходя из той же методики и рассуждений, что и при расчете справедливой стоимости объекта оценки сравнительным подходом, на базе проведенного анализа рынка.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

Подробная характеристика подобранных объектов-аналогов приведена в таблицах ниже.

В таблицах ниже (при описании объектов-аналогов) приведено максимально возможное описание основных ценообразующих параметров, в том числе и месторасположения выбранных объектов-аналогов, полученных от представителей продавцов данных объектов.

Таблица 5.15

Описание объектов-аналогов для помещений производственно-складского назначения

Наименование	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Дата публикации	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Передаваемые права	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Местоположение	Москва, НАО (Новомосковский), Завода Мосрентген поселок, ул. Героя России Соломатина, вл31А	Москва, НАО (Новомосковский), поселение Мосрентген, д. Дудкино, СНТ Дудкино-2	Москва, НАО (Новомосковский), Московский поселение, Саларьево деревня, вл1
Направление. Удаленность от МКАД	Калужское шоссе, 2 км от МКАД	Киевское шоссе, 3 км от МКАД	Киевское шоссе, 3 км от МКАД
Локальное расположение	На территории производственно-складской базы	На территории производственно-складской базы	На территории производственно-складской базы
Площадь помещения, кв. м, в т.ч.	6500,0	2600,0	3000,0
Техническое состояние помещений	Состояние хорошее	Состояние хорошее	Состояние хорошее
Эксплуатационные и операционные расходы	Включены	Включены	Включены
Величина арендной платы, с учетом НДС, руб./кв. м/год.	6 480	7 000	6 696
Величина арендной платы, без учета НДС, руб./кв. м/год.	5 400	5 833	5 580
Источник информации	тел.: +7 499 490-08-13	тел.: +7 495 125-83-01	тел.: +7 925 216-63-92
	https://www.cian.ru/rent/commercial/214982170/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_a_2600_mkievskoe_sh_doki_s_nds_1716661227	https://www.cian.ru/rent/commercial/210256032/

Таблица 5.16

Расчет величины арендной платы

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения, без учета НДС	руб./кв. м		5 400	5 833	5 580
Передаваемые права		Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		5 400	5 833	5 580
Финансовые условия		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		5 400	5 833	5 580
Условия аренды		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		5 400	5 833	5 580
Снижение цены в процессе торгов		Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка	%		-6%	-6%	-6%
Скорректированная цена	руб./кв. м		5 076	5 483	5 245
Местоположение		РФ, г. Москва, поселение	Москва, НАО (Новомосковский),	Москва, НАО (Новомосковский),	Москва, НАО (Новомосковский),

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
		Московский, дер. Саларьево	Завода Мосрентген поселок, ул. Героя России Соломатина, вл31А	поселение Мосрентген, д. Дудкино, СНТ Дудкино-2	Московский поселение, Саларьево деревня, вл1
Направление		Киевское шоссе, 4 км от МКАД	Калужское шоссе, 2 км от МКАД	Киевское шоссе, 3 км от МКАД	Киевское шоссе, 3 км от МКАД
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		5 076	5 483	5 245
Эксплуатационные и операционные расходы			Включены	Включены	Включены
Корректировка	руб./кв. м		-2621	-2621	-2621
Корректировка	%		-51,6%	-47,8%	-50,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		2 455	2 862	2 624
<i>Весовые коэффициенты</i>			0,3214	0,3466	0,3320
Ставка арендной платы для помещений производственно-складского назначения, руб./кв. м в год, без учета НДС, ОР и ЭР	руб./кв. м	2 652			
Ставка арендной платы для помещений административного назначения, руб./кв. м в год, без учета НДС, ОР и ЭР	руб./кв. м	4 005			

Обоснование внесенных корректировок

Представленный массив (выборки) рыночной информации не требует корректировок, отражающих степень прав собственника в отношении имущества: продавец - собственник; на условия финансирования - платеж по перечислению денежных средств.

Условия рынка (время предложения) – данная корректировка не производилась, т. к. время предложения к продаже продаж соответствует дате проведения оценки.

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 не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемым объектам, которые предлагаются для сдачи в аренду.

Скидка на торг рассчитывалась на основании информации Сборник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД-25, ноябрь 2019 г.:

Скидки на торг

Таблица 5.17.



СРД-25, ноябрь 2019 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок, тернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).
Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Ин-

Таблица 1.3.2

Индустриальный пункт	Жилая		Торговая		Офисы		Производственно-складская		Земельно-строительная
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4,6 (5)	6,2 (7)	4,6 (5)	6,10 (6)	4,6 (5)	6,10 (6,2)	5,7 (6)	10-12 (11)	8-11 (10)
Екатеринбург	5,7 (6)	7,18 (8,3)	4,5 (5,5)	6,9 (7,5)	4,7 (5,3)	6,10 (6,7)	6,8 (7)	10-12 (11)	11-12 (12)
Казань	6,8 (5)	1,0 (10,2)	6,1 (6,5)	7,0 (8)	4,5 (5,3)	6,10 (6,1)	5,8 (5,5)	8-10 (9,5)	10-11 (11)
Москва	4,4 (5)	5,7 (6)	4,7 (5,3)	7,0 (8)	5,7 (6)	6-11 (6,3)	5,7 (6)	8-10 (9,3)	10-11 (10,5)

Учитывая индивидуальные характеристики, район расположения, а также ситуацию на рынке недвижимости данного сегмента рынка, корректировка на торг принята на уровне среднего значения в г. Москва, в размере (-6%).

Местоположение

Фактор местоположения имеет первостепенное значение, поскольку в значительной, а иногда решающей мере определяет полезность конкретного объекта недвижимости. Расположение объекта недвижимости в том или ином конкретном фрагменте городской территории определяет его сравнительную ценность.

Корректировка на направление

Объект оценки и выбранные объекты-аналоги расположены на сопоставимых направлениях, корректировка на данный фактор не требуется.

Корректировка на удаленность от МКАД

Корректировка на удаленность от МКАД не применялась, т.к. аналоги находятся до 10 км от МКАД, как и объект оценки.

Арендопригодная площадь

Практика сдачи коммерческих площадей в аренду показывает, что различия в площади не влияют на ставку аренды, поскольку арендодатели готовы сдавать помещения, как по частям, так и полностью. В рамках одного объекта-аналога также предлагаются различные по размеру площади по единой ставке, поскольку для арендодателя главное – общая наполняемость площадей, а не количество арендаторов. В связи с этим ставки аренды аналогов не корректировались на различие в площади.

Техническое состояние, отделка

По данному элементу сравнений отличий не выявлено, корректировка не требуется

Эксплуатационные расходы

В состав всех объектов – аналога включены эксплуатационные и операционные расходы.

Величина была рассчитана на основании данных «Сборник Рыночных корректировок СРД-25»

Таблица 5.18



СРД-25, ноябрь 2019 г.

1.6. Эксплуатационные и операционные расходы для различных помещений в Москве, Санкт-Петербурге, Московской области

Использование: при проведении расчетов по доходному подходу и корректировок для сравнительного подхода.

Таблица 1.6.1
Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год*

№ п/п	Город/Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	8 362	6 281	4 435
	Эксплуатационные расходы	5 624	4 319	2 885
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9 352	7 773	5 849
	Эксплуатационные расходы	6 606	5 225	3 995
1.3	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	3 145	2 834	1 985
	Эксплуатационные расходы	2 460	2 029	1 497

Эксплуатационные расходы в данной таблице содержат НДС, таким образом очищаем ОР от НДС со ставкой 20%.

Состав площадей

Объект оценки и объекты-аналоги представляют собой производственно-складские объекты, в состав которых входят площади как административного, так и производственно-складского назначения, однако, процентное соотношение этих площадей является различным для каждого объекта, следовательно, необходимо ввести корректировку по данному фактору.

Поскольку в ходе изучения рынка индустриальной недвижимости оценщиками было установлено, что цена 1 кв. м административных помещений, отличается от цены 1 кв. м производственно-складских помещений, то цена производственно-складского комплекса будет зависеть от соотношения административных и производственно-складских площадей.

Зная процент административных площадей в каждом производственно-складском комплексе, выбранном в качестве аналога, можно рассчитать стоимость 1 кв. м административных зданий, и стоимость 1 кв. м производственно-складских помещений.

Стоимость 1 кв. м производственно-складских площадей определяется по формуле:

$$C_{пр.ск.} = \frac{C_{конт.}}{d_{пр} + d_{оф} \times K_{уд}},$$

где:

$C_{пр.ск.}$ – цена 1 кв. м производственно-складских помещений, руб.;

$C_{конт.}$ – цена 1 кв. м производственно-складского комплекса, руб.;

$d_{пр}$ – доля производственно-складских помещений;

$d_{оф}$ – доля административных помещений в производственно-складском комплексе;

$K_{уд}$ – коэффициент удорожания административных помещений по сравнению с производственно-складскими помещениями.

Коэффициент соотношения цен офисных объектов к производственно – складским составляет 1,51, на основе данных «Справочника оценщика недвижимости», 2018 г., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Лейфер Л.А.:

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,46	1,57

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта недвижимости определялись исходя из величины общей валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

На основании валовых корректировок вычислим вес для цены каждого объекта по формуле:

$$Вес_i = \frac{(1 - Val_i / (\sum Val_i))}{n - 1},$$

где

$Вес_i$ – вес i-ого аналога

Val_i – i-ая валовая корректировка.

$\sum Val_i$ – сумма валовых корректировок;

n – количество объектов аналогов.

Потенциальный валовой доход от объекта оценки определяется путем умножения его общей площади на ставку арендной платы.

Эффективный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простой площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Прогноз потерь от незанятости и при сборе арендной платы

Потери от недозагрузки площадей учитываются в виде фактической величины или рассчитываются либо как процент от потенциального валового дохода, либо на основе данных об оборачиваемости арендной площади.

Данный показатель рассчитывалась на основании анализа рынка данного Отчета:

ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА

	2017	2018	2019
Общее предложение, млн м ²	13 551	15 371	16 623
Ввод, тыс. м ²	676	541	798
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м ²	1 264	1 461	1 419
Объем сделок аренды, тыс. м ²	968	1 134	1 192
Объем сделок продаж, тыс. м ²	296	327	227
Вакантность, %	7,9%	6,2%	3,7%
Ставка аренды, руб./м ² /год*	3 600	3 700	3 950
ОРЕХ, руб./м ² /год**	900-1 200	900-1 200	900-1 200
Стоимость продаж, руб./м ² ***	35 000	35 000	40 000

* Не включая операционные расходы и НДС (20%).

** Не включая НДС (20%).

*** Не включая НДС (20%).

Источник: Colliers International

ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА

	2018	2019	2020П
Объем ввода, тыс. м ²	125,4	388,1	410
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м ²	1 530	1 621	1 500
Доля вакантных площадей, %	8,7	5,6	4,3
Класс А	12,3	8,7	8,0
Класс В+/-	7,6	4,6	4,0
Средневзвешенная приведенная ставка аренды*, руб./м ² /год	17 987	18 707	19 000
Класс А	26 333	25 510	26 200
Класс В+/-	13 693	14 602	15 300

* Не включая операционные расходы и НДС (20%).

Источник: Colliers International

Величина данного показателя принята для складских площадей – 3,7%, для административных – 4,3%.

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

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

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

К *условно-постоянным* расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг. Как правило, это арендная плата за землю, налоги на имущество, расходы на страхование.

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

К *расходам на замещение* относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура).

Т.к. арендные ставки объектов – аналогов были очищены от эксплуатационных и операционных расходов, то величина операционных расходов равна 0.

Расчет общего коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку

безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

Величина данного показателя была принята по рыночным данным.

ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА

	2017	2018	2019
Общий объем инвестиций, \$ млн	4 729	2 398	2 449
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9,5-10,5	9-10	9-9,5
Торговая недвижимость	9,5-10,5	9-10	9-9,5
Складская недвижимость	12-13	11,5-12,5	11-12

Источник: Colliers International

Среднее значение ставки капитализации для складской недвижимости Московского региона составляет 11,5 %, для офисной недвижимости – 9,25%. Данные значения были использованы в дальнейших расчетах.

Определение стоимости Объекта оценки при использовании доходного подхода представлено в таблице ниже.

Таблица 5.19

Расчет стоимости Объекта оценки доходным подходом

№ п/п	Наименование ОС	Арендная площадь, кв. м	в том числе	Производственные помещения	Административные помещения	Ставка арендной платы для помещений производственного назначения, руб./кв. м в год, без учета НДС	Ставка арендной платы для помещений административного назначения, руб./кв. м в год, без учета НДС	ПВД, руб., без учета НДС	Потери от незагрузки, руб., без учета НДС	ДВД, руб., без учета НДС	Операционные расходы, руб., без учета НДС	ЧОД, руб., без учета НДС	Коэффициент капитализации, %	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС, руб.
1	Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015 г.	8 286,10	0,00	0,00	8 286,10	2 652	4 005	33 185 831	1 426 991	31 758 840	0	31 758 840	9,25%	343 338 811
2	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв.м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015 г.	7 318,00		6 856,97	461,03	2 652	4 005	20 031 110	897 707	19 133 403	0	19 133 403	11,50%	166 377 417
3	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7320,6 кв.м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9050. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158279 от 06.04.2015 г.	7 320,60		6 859,40	461,20	2 652	4 005	20 038 235	898 026	19 140 209	0	19 140 209	11,50%	166 436 600
4	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7260,7 кв.м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9049. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158278 от 06.04.2015 г.	7 260,70		6 803,28	457,42	2 652	4 005	19 874 266	890 678	18 983 588	0	18 983 588	11,50%	165 074 678
Итого		30 185,40		20 519,65	9 665,75									841 227 506
	Справедливая стоимость земельных участков													526 633 000
	Справедливая стоимость улучшений, без НДС за вычетом стоимости земельных участков													314 594 506

5.3 Расчет стоимости недвижимого имущества на основе затратного подхода

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения без учета износа) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Исходя из вышеизложенного, модель оценки справедливой стоимости объекта недвижимости на основе затратного подхода имеет следующий вид:

$$V_{CA} = V_L + V_{BR} \times (1 + Pr) \times (1 - AD) + НДС \times [V_{BR} \times (1 + Pr) \times (1 - AD)] , \text{ где}$$

V_{CA} – справедливая стоимость объекта оценки на основе затратного подхода;

V_L – стоимость имущественного права на земельный участок (права собственности или права заключения договора аренды);

V_{BR} – затраты на замещение объекта оценки;

AD – накопленный износ и устаревание объекта оценки, %;

Pr – прибыль предпринимателя (инвестора), %;

$НДС$ – налог на добавленную стоимость, %.

Расчет величины затрат на строительство объектов.

Для определения стоимости воспроизводства/стоимости замещения объектов недвижимости оценщики обычно используют один из следующих методов:

- метод удельных затрат на единицу площади или объема;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- индексный метод;
- метод расчета по цене однородного аналога.

Метод удельных затрат на единицу площади или объема заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 кв. м площади или на 1 куб. м объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Суть поэлементного расчета заключается в том, что объект недвижимости разбивается на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиками собираются данные затрат по возведению каждого элемента. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта недвижимости.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство объекта недвижимости с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спец оснащение и пр.

Индексный метод заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ.

Метод расчета по цене однородного аналога заключается в подборе объектов, идентичных или аналогичных оцениваемым, по полезности и функциям. Следовательно, в рамках данного метода рассчитывается стоимость воспроизводства или замещения. При подборе аналогов оценщики используют прайс-листы компаний, занимающихся реализацией соответствующего оборудования.

В рамках настоящего Отчета был использован метод сравнительной единицы.

При определении величины затрат на строительство объектов коммерческой недвижимости Оценщиком была использована методика приведения цен стоимости строительства, определенных в базисном уровне, к ценам на дату оценки. Базисный уровень цен определялся по укрупненным показателям стоимости строительства (КО-Инвест), а также сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов (УПВС):

- «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства» (КО-Инвест); составленным в ценах на 01.01.2016 г. и на 01.01.2014 для условий строительства в Московской области.
- «Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства» (КО-Инвест); составленным в ценах на 01.01.2016 г. для условий строительства в Московской области.
- «Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства» (КО-Инвест); составленным в ценах на 01.01.2016 г. для условий строительства в Московской области.
- Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов (УПВС), составленным в ценах на 1969 г.

Показатели справочников включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат.

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы, обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, содержание дирекции строящихся предприятий, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор.

Подбор здания-аналога производится посредством поиска здания-представителя конкретной отрасли (подотрасли), наиболее близкого по функциональным характеристикам к оцениваемому зданию. В случае отсутствия подходящего здания-представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по функциональным параметрам зданиям других отраслей или о зданиях межотраслевого применения.

Обоснование поправок и корректировок

При оценке конкретного здания предусмотрена возможность корректировки базовых справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим условиям. Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину полной восстановительной стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Таким образом, корректирующие показатели объединяются в две группы:

- первая группа – поправки, выраженные в рублях на 1 ед. измерения здания (+ увеличение, – уменьшение);
- вторая группа – поправочные коэффициенты к справочной стоимости.

Поправки первой группы (SDC), выраженная в руб. на 1 куб. м (1 кв. м) объекта недвижимости.

На отсутствие части наружных стен. Поправки на отсутствие какой-либо наружной стены здания ($\Delta C_{ст}$), применяются тогда, когда оцениваемое здание пристроенное, может определяться по формуле:

$\Delta C_{ст} = аст \times C_{ст}$, тыс. руб./куб. м здания, где

аст – доля площади отсутствующей стены в общей площади наружных стен не пристроенного здания;

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

Поскольку оцениваемый объект и подобранные объекты-аналоги являются отдельно стоящими зданиями, указанная корректировка не проводилась.

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

$\Delta Ch = (Ц_{пер} + Ц_{пол} + 0,6 * Ц_{карк}) * ((h_a - h_o)/h_o)$, где

Цпер,	Цпол,—	удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий, пола, каркаса, руб./куб. м здания;
Цкарк		
hо , ha	–	средняя высота этажа соответственно оцениваемого здания и здания-аналога, м

Средняя высота этажа может определяться как частное от деления строительного объема здания на общую площадь здания брутто.

Расчет поправки на данный элемент сравнения не производился по причине отсутствия значительного различия в указанных улучшениях между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

Корректировка на фундамент из-за различия в глубине заложения и степени обводнения. В справочниках Ко-Инвест отсутствуют подобные объекты-аналоги. Для учета данной особенности объекта стоимостные показатели строительства нижних уровней корректируются на глубину залегания фундамента. Таким образом, данная поправка позволяет учесть затраты на создание всего котлована.

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

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

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

$C_{пер}$ – удельный показатель стоимости 1 кв. м перегородки соответствующей конструкции, приведенный в разделе 5.1.10.2 справочника;

$S_{пер}$ – площадь перегородок соответствующей конструкции в оцениваемом объекте, кв. м;

V_o – строительный объем оцениваемого объекта недвижимости, куб. м.

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

Поправка на наличие подвалов ($\Delta C_{п}$) производится с учетом приведенных в сборнике справочных данных о стоимости строительства подвалов, исходя из их объемов и характеристик.

Поправка на различия в конструктивных решениях. В случае если у оцениваемого объекта отсутствует какой-либо конструктивный элемент либо инженерная система, то вводится понижающая корректировка в размере стоимости данного конструктивного элемента либо инженерной системы в составе объекта-аналога.

Поправка на отсутствие у оцениваемого здания каких-либо элементов инженерного оборудования / прочих работ, которые имеются у здания-аналога, ($\Delta C_{пр}$) рассчитывается исходя из удельного веса данных видов работ в справочной стоимости единицы строительного объема здания-аналога.

Поправки второй группы

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

Все перечисленные выше поправки вводятся на основании данных раздела 1 справочника (п. 1.2 и 1.6).

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

«Укрупненные показатели стоимости строительства» при оценке затратным подходом стоимость замещения определяется по формуле:

$$C_B = (C_{БАЗ} + SDC) \times K \times N \times K_{ДЕВ} \times K_{НДС}, \text{ где:}$$

СВ	–	стоимость замещения объекта оценки без учета износа;
СБАЗ	–	справочный стоимостной показатель (на единицу измерения здания);
SDC	–	итоговая поправка по первой группе, выраженная в руб. на 1 куб. м или 1 кв. м здания;
К	–	общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок;

N	-	количество единиц измерения в оцениваемом объекте (строительный объем, площадь и пр.);
Kрег.	-	региональный коэффициент (определяется на основании разделов 8 справочника)
KДЕВ	-	коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;
KНДС	-	коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость.

Внесение корректировок

На основании выявленных отличий между оцениваемым объектом и объектом-аналогом, оценщиками рассчитывались следующие корректировки:

Поправка на различие в строительном объеме/площади. Поправка на разницу в строительном объеме (V , куб. м) или площади (S , кв. м) между оцениваемым зданием (V_o , S_o соответственно) и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью табл. 1.5 справочника, представленной ниже.

Таблица 5.20

Поправка на различие в строительном объеме/площади

На разницу в объеме			На разницу в площади		
$V_o/V_{спр}$		K_o	$S_o/S_{спр}$		K_o
0,29-0,10		1,22	0,49-0,25		1,20
0,49-0,30		1,20	0,86-0,50		1,10
0,71-0,50		1,16	0,85-1,15		1,00
0,70-1,30		1,00	1,16-1,50		0,95
1,31-2,00		0,87	1,50-2,00		0,93

Источник: КО-ИНВЕСТ

Поправка на изменение цен после издания справочника с учетом региональных различий. Поправка рассчитана с использованием корректирующего коэффициента стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений Таблицы 2.2.2 КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» №№94, 102 и 109.

Таблица 5.21

Характеристика оцениваемых объектов, объектов-аналогов, расчет затрат на замещение зданий

№ п/п	Наименование основного средства	Общая площадь, кв. м	Строительный объем, куб. м	Конструктивные характеристики		Код. объекта – аналога по справочнику	Год справочника	Характеристика объекта-аналога				Кол-во ед. изм.	I группа поправок, руб./ кв. м	II группа коэф.	Прямые строительные затраты на создание здания Объекта оценки, руб.
				Материал стен	КС			КС	Справочный показатель стоимости по объектам-аналогам, руб.	Общая площадь, кв. м	Строительный объем, куб. м.				
1	Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:00110205:1710. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015 г.	8 657,80	37 589,00	Кирпичные, облицовочные панели	КС-4	г03.03.000.0077	2016	КС-4	16 439,40	от 6350 до 8550 кв. м	-	куб. м	0,00	1,609	994 266 436
2	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:00000000:9051. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015 г.	7 318,00													
3	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7320,6 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:00000000:9050. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158279 от 06.04.2015 г.	7 320,60	303 231,00	Сэндвич - панели	КС-6	ПЗ.19.000.0092	2016	КС-6	5 690,72	-	124 000,0	куб. м	0,00	1,445	2 493 495 925
4	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7260,7 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:00000000:9049. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158278 от 06.04.2015 г.	7 260,70													
5	Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв. м, инв. № 097/032-20606/2Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:00000000:8384. Свидетельство о государственной регистрации	21,00	69,00	Бетонные монолитные	КС-1	ПЗ.19.000.0072	2016	КС-1	8 632,87	-	100,0	куб. м	0,00	1,741	1 037 058

№ п/п	Наименование основного средства	Общая площадь, кв. м	Строительный объем, куб. м	Конструктивные характеристики		Код объекта - аналога по справочнику	Год справочника	Характеристика объекта-аналога				Ед. изм	Кол-во ед. изм.	I группа поправок, руб./ кв. м	II группа коэф.	Прямые строительные затраты на создание здания Объекта оценки, руб.
				Материал стен	КС			КС	Год	КС	Справочный показатель стоимости по объектам-аналогам, руб.					
6	права собственности 77-АС 158282 от 06.04.2015 г. Котельня, назначение: нежилое здание, общая площадь: 230,6 кв. м, инв. № 097/032-20606/15, лит. ПБ, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:107/6. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015 г.	230,60	1 547,00	Сдвиг - панели, кирпичные	КС-1	04.17.000.026 6	2014	КС-1	2 920,00	-	до 3 000	куб. м	1 547,00	0,00	1,817	8 207 825
7	Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:0110205:1646. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158280 от 06.04.2015г.	22,40	69,00	Бетонный монолитные	КС-1	ПЗ.19.000.007 2	2016	КС-1	8 632,87	-	100,0	куб. м	69,00	0,00	1,741	1 037 058

Таблица 5.22

Характеристика оцениваемых объектов, объектов-аналогов, расчет затрат на замещение сооружений

№ п/п	Объект оценки	Основные технические характеристики		Год постройки-ки	Ед. изм.	Кол-во ед. изм. объекта оценки	Год справочника	Код объекта аналога	КС	Справочный показатель по объектам-аналогам	На разнице в климате	На изменение цен после издания справочника	На конструктивные элементы	НДС	Стоимость затрат на создание здания Объекта оценки, без учета НДС, руб.
		Трубопроводы	Колодцы												
1	Бытовая канализация, назначение: канализование, протяженность 511 м, инв. № 097/032.0027-ГН-11, лит. К1, адрес (местонахождение) г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:0110205:2469. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158267 от 06.04.2015 г.	Трубопроводы	Колодцы	2011	м	510,660	2016	гИЗ.07.042.0040	КС-12	5 182,00	1,00	1,5426	1,000	1	4 082 090
2	Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097/032.0027-ГН-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный)	Трубопроводы	Колодцы	2011	шт.	20	2016	гИЗ.07.021.0002	КС-10	93 639,00	1,00	1,6535	1,000	1	3 096 642
		Трубопроводы	Колодцы	2011	м	1027,450	2016	гИЗ.07.042.0040	КС-12	5 182,00	1,00	1,5426	1,000	1	8 213 182
		Трубопроводы	Колодцы	2011	шт.	14	2016	гИЗ.07.021.0002	КС-10	93 639,00	1,00	1,6535	1,000	1	2 167 649

№ п/п	Объект оценки	Основные технические характеристики	Год постройки	Ед. изм.	Кол-во ед. изм. объекта оценки	Год справочника	Код объекта аналога	КС	Справочный показатель по объектам-аналогам	На различие в климате	На изменение цен после издания справочника	На конструктивные элементы	НДС	Стоимость затрат на создание здания Объекта оценки, без учета НДС, руб.
3	<p>номер: 77:17:0110205:2470. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158276 от 06.04.2015г.</p> <p>Линевая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГН-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015 г.</p>	Трубопроводы	2011	м	1825,310	2016	пИЗ.07.042.0040	КС-12	5 182,00	1,00	1,5426	1,000	1	14 591 078
		<p>Протяженность - 1 825,31 м, материал - ПВХ, ПП "Тралма" диаметр - 100, 150, 200, 300, 350, 400, 500 мм, количество колодезь - 36 шт. Год постройки 2011 г.</p>	2011	шт.	36	2016	пИЗ.07.021.0002	КС-10	93 639,00	1,00	1,6535	1,000	1	5 573 955
4	<p>Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 13,3 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГН-11, лит. К4, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2465. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158274 от 06.04.2015 г.</p>	Площадь застройки - 13,3 кв. м. Модель "Евроон-Биоматикс 15". Материал фундамента-жб. Год постройки 2011 г.	2011	куб. м	46,55	2016	пИЗ.07.015.0001	КС-9	48 903,00	1,00	1,4341	1,000	1	3 264 635
5	<p>Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГН-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015 г.</p>	Площадь застройки - 123,1 кв. м. Модель "Века-5м". Материал фундамента-жб. Год постройки 2011 г.	2011	куб. м	430,85	2016	пИЗ.07.015.0001	КС-9	48 903,00	1,00	1,4341	1,000	1	30 216 283
		Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГН-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467. Свидетельство о	Трубопроводы	2011	м	49,45000	2016	пИЗ.09.001.0136	КС-12	43 240,53	1,00	1,5426	1,000	1
6	<p>Протяженность 49,45 м. Материал - сталь, диаметр 219 мм, количество колодезь - 2 шт. Год постройки 2011 г.</p>	Колодезь	2011	шт.	2	2016	пИЗ.07.021.0002	КС-10	93 639,00	1,00	1,6535	1,000	1	3 09 664

№ п/п	Объект оценки	Основные технические характеристики	Год постройки	Ед. изм.	Коль-во ед. изм. объекта оценки	Год справочника	Код объекта аналога	КС	Справочный показатель по объектам-аналогам	На различие в климате	На изменение цен после издания справочника	На конструктивные элементы	ИДС	Стоимость затрат на создание здания Объекта оценки, без учета НДС, руб.
	государственной регистрации права собственности 77-АС 158266 от 06.04.2015 г.	Трубопроводы	2011	м	14,800	2016	гИЭ.07.042.0041	КС-12	5 902,00	1,00	1,5426	1,000	1	134 745
7	Бытовая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 15,00 м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205;1644. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158277 от 06.04.2015 г.	Протяженность - 14,8 м, диаметр - 110 мм, материал - прагма, колодцы - 2 шт.	2011	шт.	2	2016	гИЭ.07.021.0002	КС-10	93 639,00	1,00	1,6535	1,000	1	309 664
8	Водопровод от камеры ВКН-43, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 4,00 м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205;1642. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158268 от 06.04.2015 г.	Протяженность - 3,7 м, материал - ПНД, диаметр - 110 мм, колодцы - 2 шт.	2011	шт.	2	2016	гИЭ.07.021.0002	КС-10	93 639,00	1,00	1,6535	1,000	1	309 664
9	Ливневая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 21,00 м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205;1643. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158269 от 06.04.2015 г.	Трубопроводы	2011	м	21,100	2016	гИЭ.07.042.0041	КС-12	5 902,00	1,00	1,5426	1,000	1	192 103
10	Теплосеть от котельной до ИТП2, назначение: нежилое, протяженность 142 м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205;1713. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158270 от 06.04.2015 г.	Протяженность - 21,1 м, материал - ПНД, диаметр - 150 мм, колодцы - 4 шт.	2011	шт.	4	2016	гИЭ.07.021.0002	КС-10	93 639,00	1,00	1,6535	1,000	1	619 328
11	Сети связи, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 785,5 м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205;1282. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158271 от 06.04.2015 г.	Протяженность 141,78 м, диаметр - 325 мм, 159 мм, материал - сталь, ППУ-ПЭ	2011	м	141,78000	2016	гИЭ.09.001.0149	КС-12	70 014 410,00	1,00	1,5426	1,000	1	15 312 840
	Объекты производственного назначения, протяженность 786,00 м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205;1282. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158271 от 06.04.2015 г.	Протяженность трассы трубопроводов 1 571 м, материал трубопроводов а/д, диаметр 100 мм, количество колодцев - 17. Год постройки 2011 г.	2011	км	0,7855	2016	гИЭ.08.004.0008	КС-14	1 369 713,00	1,00	1,8137	1,000	1	1 951 377
		Колодцы	2011	шт.	17	2016	гИЭ.07.021.0002	КС-10	93 639,00	1,00	1,6535	1,000	1	2 632 145

Отчет № 180/20 РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево

№ п/п	Объект оценки	Основные технические характеристики	Год постройки	Ед. изм.	Кол-во ед. изм. объекта оценки	Год справочника	Код объекта аналога	КС	Справочный показатель по объектам-аналогам	На различие в климате	На изменение цен после издания справочника	На конструктивные элементы	НДС	Стоимость затрат на создание здания Объекта оценки, без учета НДС, руб.
12	Трасса водопровода от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализация, протяженность 293,1 м, инв. № 097:032:0082-ГН-11, лпт. К, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015 г.	Трубопроводы Колодцы Протяженность - 293,1 м, материал - ПНД, диаметр - 500 мм. Колодцы - 10 шт. Год постройки - 2011 г.	2011	м	293,100	2016	пИЗ.07.042.0041	КС-12	5 902,00	1,00	1,5426	1,000	1	2 668 507
13	Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м, инв. № 097:032:0067-ГН-11, лпт. Г, Г1, Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015 г.	Трубопроводы Протяженность трассы - 1 034,95 м, в том числе: газопровод высокого давления: протяженность 704,55 м, диаметр - 500 мм, материал - сталь. Газопровод среднего давления: протяженность 343,1 м, диаметр - 159 мм, 219 мм, 225 мм, материал - сталь, полиэтилен. В состав сооружения входят установка электрозащиты СКЗ В-ОПЕ-ГМ-1-63-48 - 1 шт., Дренажный кабель электрохимзащиты - 159,49м, анодное заземление - 2 шт. Год постройки - 2011 г.	2011	км	1,03495	2016	пИЗ.06.009.0002	КС-12	3 226 557,00	1,00	1,5426	1,000	1	5 151 243

Прибыль предпринимателя

Значение данного показателя было принято в качестве минимального значения доверительного интервала по данным «Справочника оценщика недвижимости», 2018 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, Лейфер Л.А.:

Таблица 5.23

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,5%	16,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	17,9%	16,8%	19,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,1%	15,3%	17,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,1%	11,3%	12,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,6%	16,7%	18,5%

Анализ износа и устареваний

Обследование зданий и сооружений — сфера деятельности специалистов, имеющих соответствующие лицензии. Для оценщиков необходимо знание основных положений по обследованию конструкций, методов анализа их состояния, правильное использование результатов технической экспертизы при определении стоимости оцениваемого объекта.

Сохранность и долговечность зданий и сооружений во многом зависят от условий эксплуатации, внешних воздействий, принятых проектных решений, используемых при строительстве материалов и конструкций, качества строительно-монтажных работ. Большое значение для сохранности объектов имеет своевременное выполнение профилактических, планово-предупредительных и капитальных ремонтов.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональный износ, износ внешнего воздействия. Первым элементом износа и устаревания активов является физический износ, который начинает действовать с момента начала их эксплуатации. Появление более совершенных реализаций объектов оценки порождает второй источник их обесценивания функциональное устаревание. Затем, и, возможно, одновременно с этим, может начинать действовать и третий источник обесценивания активов экономическое устаревание. В совокупности, все перечисленное выше приводит к недоиспользованию активов и, в конечном счете, к снижению их эффективности.

В зависимости от условий эксплуатации объекта необходимо различать два основных вида физического износа: нормальный (естественный) и индивидуальный.

Нормальный (нормативный) физический износ - утрата (уменьшение) восстановительной стоимости или стоимости замещения типового объекта, обусловленная сроком его службы при проектных условиях эксплуатации и своевременном текущем ремонте. Нормальному физическому износу подвержены все объекты. Его величина напрямую зависит от года постройки объекта, конструктивных особенностей, качества строительства.

Индивидуальный физический износ - утрата (уменьшение) восстановительной стоимости или стоимости замещения конкретного объекта вследствие природных явлений, стихийных бедствий, эксплуатационных причин, нарушения СНиП, ошибок в проектах. Определение индивидуального физического износа как раз и является основной задачей оценщика. На величину этого износа может оказать влияние целый ряд факторов, оценку которых обычно осуществляют специалисты по обследованию строительных конструкций. Внешне он выражается в повреждениях и дефектах строительных конструкций.

Повреждениями элементов конструкций и их соединений называются разного рода отклонения геометрической формы элементов от первоначальной, возникшие в процессе эксплуатации. Дефектами элементов конструкций и их соединений называются отклонения геометрической формы и качества выполнения элементов от предусмотренных проектом и нормативами, возникшие в конструкциях при изготовлении и монтаже. Каждый дефект и повреждение в строительных конструкциях могут вызвать нарушение нормальной работы и как следствие этого уменьшение стоимости оцениваемого объекта.

Дефекты и повреждения условно можно разделить на следующие основные виды:

- внешние (поверхностные) и внутренние (глубинные);
- видимые и невидимые при осмотре;
- легко- и трудноустраняемые;

- развивающиеся во времени от воздействия среды и нагрузок.

В практике обследования встречаются как перечисленные выше виды дефектов и повреждений, так и их комбинации.

Внешние дефекты и повреждения, в основном, относятся к числу сравнительно легкоустраняемых, в то время как внутренние (глубинные) дефекты для своего устранения могут потребовать проведения специальных работ, в том числе и проектных, что, в свою очередь, может привести к резкому увеличению физического износа, и соответственно, к уменьшению стоимости объекта оценки.

В нижеследующей Таблице приведены основные признаки для предварительной оценки износа зданий.

Таблица 5.24

Ориентировочная оценка физического износа зданий

И _{физ.} , %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием
41-60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Источник: Кутуков В. -Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981

Для оценки физического износа, в зависимости от целей проведения оценки и наличия достоверной информации, применяются следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод разбивки,
- метод срока жизни,
- экспертный метод (на основе визуального осмотра)

Таблица 5.25

Расчет физического износа зданий и сооружений в составе Объекта оценки

Наименование основного средства	Год постройки	Тфакт, лет	Тнорм, лет	Иф, %
Здания				
Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015 г.	2012	8	125	6
Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015 г.	2010	10	80	13
Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7320,6 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9050. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158279 от 06.04.2015 г.	2010	10	80	13
Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7260,7 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9049. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158278 от 06.04.2015 г.	2010	10	80	13
Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв. м, инв. № 097:032-20606/2Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158282 от 06.04.2015 г.	2010	10	125	8
Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь: 230,6 кв. м, инв. № 097:032:-20606/1Б, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015 г.	2010	10	125	8
Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646. Свидетельство о государственной регистрации права собственности	2012	8	125	6

Наименование основного средства	Год постройки	Тфакт, лет	Тнорм, лет	Иф, %
77-АС 158280 от 06.04.2015г.				
Сооружения				
Бытовая канализация, назначение: канализование, протяженность 511 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К1, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2469. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158267 от 06.04.2015 г.	2011	9	30	30
Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158276 от 06.04.2015г.	2011	9	30	30
Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015 г.	2011	9	30	30
Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 13,3 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К4, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2465. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158274 от 06.04.2015 г.	2011	9	30	30
Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015 г.	2011	9	30	30
Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158266 от 06.04.2015 г.	2011	9	30	30
Бытовая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 15,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1644. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158277 от 06.04.2015 г.	2011	9	30	30
Водопровод от камеры ВКН-43, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 4,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1642. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158268 от 06.04.2015 г.	2011	9	30	30
Ливневая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 21,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1643. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158269 от 06.04.2015 г.	2011	9	30	30
Теплосеть от котельной до ИТП2, назначение: нежилое, протяженность 142 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1713. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158270 от 06.04.2015 г.	2011	9	30	30
Сети связи, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 786,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1282. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158271 от 06.04.2015 г.	2011	9	30	30
Трасса водоотведения от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, протяженность 293 м., инв. № 097:032:0082-ГИ-11, лит. К, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015 г.	2011	9	30	30
Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г,Г1,Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015 г.	2011	9	30	30

Функциональное устаревание вызывается несоответствием объемно-планировочного и/или конструктивного решения зданий современным стандартам.

Аналогично физическому износу функциональный износ делят на устранимый и неустраиваемый.

Устранимое функциональное устаревание измеряется стоимостью его устранения, т. е. экономически оправданным доведением здания до современных стандартов, предъявляемым к

аналогичным объектам.

Неустрашимое функциональное устаревание определяется как капитализированная потеря дохода (арендной платы), вызванная несоответствием конструктивного решения здания современным условиям.

В данном случае конструктивно-планировочные решения и технические характеристики зданий, отвечают их функциональному назначению и признаков функционального старения нет.

Внешнего устаревания

Экономическое устаревание (внешний износ) есть потеря стоимости, обусловленная внешними экономическими факторами (сокращение спроса на выпускаемую продукцию, возросшая конкуренция, изменения в структуре запросов сырья, рост цен на сырье, рабочую силу и коммунальные услуги, инфляция, высокие процентные ставки на выдаваемые кредиты, законодательные ограничения и т.п.).

В настоящем Отчете признаков внешнего устаревания не выявлено.

На основании проведенного анализа величина затрат на воспроизводство (замещение), полученная на основе применения затратного подхода, по состоянию на дату оценки составляет:

Таблица 5.26

Расчет стоимости Объекта оценки

№ п/п	Наименование Объекта	Прямые строительные затраты, без учета НДС, руб.	Прибыль предпр. коэф.	Затраты на создание (замещение) улучшений, руб.	Иф, %	Уф, %	Увн, %	Инак, %	Справедливая стоимость улучшений без учета стоимости земельного участка, без учета НДС, руб.
Здания									
1	Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015 г.	994 266 436	1,179	1 172 240 128	6	0	0	6	1 101 905 700
2	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015 г.								
3	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7320,6 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9050. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158279 от 06.04.2015 г.	2 493 495 925	1,179	2 939 831 696	13	0	0	13	2 557 653 600
4	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7260,7 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9049. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158278 от 06.04.2015 г.								
5	Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв. м, инв. № 097:032-20606/2Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158282 от 06.04.2015 г.	1 037 058	1,179	1 222 691	8	0	0	8	1 124 900
6	Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь: 230,6 кв. м, инв. № 097:032:20606/1Б, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015 г.	8 207 825	1,179	9 677 026	8	0	0	8	8 902 900
7	Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158280 от 06.04.2015 г.	1 037 058	1,179	1 222 691	6	0	0	6	1 149 300
Сооружения									
1	Бытовая канализация, назначение: канализование, протяженность 511 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К1, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2469. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158267 от 06.04.2015 г.	7 178 732	1,179	8 463 725	30	0	0	30	5 924 600
2	Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7,	10 380 831	1,179	12 239 000	30	0	0	30	8 567 300

Отчет № 180/20 РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево

№ п/п	Наименование Объекта	Прямые строительные затраты, без учета НДС, руб.	Прибыль предпр. коэф.	Затраты на создание (замещение) улучшений, руб.	Иф, %	Уф, %	Увн, %	Инак, %	Справедливая стоимость улучшений без учета стоимости земельного участка, без учета НДС, руб.
	кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158276 от 06.04.2015г.								
3	Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015 г.	20 165 033	1,179	23 774 574	30	0	0	30	16 642 200
4	Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 13,3 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К4, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2465. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158274 от 06.04.2015 г.	3 264 635	1,179	3 849 005	30	0	0	30	2 694 300
5	Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015 г.	30 216 283	1,179	35 624 998	30	0	0	30	24 937 500
6	Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158266 от 06.04.2015 г.	3 608 120	1,179	4 253 973	30	0	0	30	2 977 800
7	Бытовая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 15,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1644. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158277 от 06.04.2015 г.	444 409	1,179	523 958	30	0	0	30	366 800
8	Водопровод от камеры ВКН-43, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 4,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1642. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158268 от 06.04.2015 г.	343 350	1,179	404 810	30	0	0	30	283 400
9	Ливневая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 21,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1643. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158269 от 06.04.2015 г.	811 431	1,179	956 677	30	0	0	30	669 700
10	Теплосеть от котельной до ИТП2, назначение: нежилое, протяженность 142 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1713. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158270 от 06.04.2015 г.	15 312 840	1,179	18 053 838	30	0	0	30	12 637 700
11	Сети связи, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 786,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1282. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158271 от 06.04.2015 г.	4 583 522	1,179	5 403 972	30	0	0	30	3 782 800
12	Трасса водоотведения от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, протяженность 293 м., инв. № 097:032:0082-ГИ-11, лит. К, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015 г.	4 216 828	1,179	4 971 640	30	0	0	30	3 480 100

№ п/п	Наименование Объекта	Прямые строительные затраты, без учета НДС, руб.	Прибыль предпр., коэф.	Затраты на создание (замещение) улучшений, руб.	Иф, %	Уф, %	Увн, %	Инак, %	Справедливая стоимость улучшений без учета стоимости земельного участка, без учета НДС, руб.
13	Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г,Г1,Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015 г.	5 151 243	1,179	6 073 315	30	0	0	30	4 251 300
	Итого								3 757 951 900

Определение справедливой стоимости земельных участков, входящих в состав Объекта оценки

Земельный рынок является одним из важнейших сегментов любого рынка недвижимости, поскольку земельные участки — это базовые элементы производственной подсистемы рынка, то есть, строительства новых объектов недвижимости.

Потребности предпринимателей в объектах недвижимости, предопределяют достаточно интенсивное развитие строительной индустрии, ограниченное, в основном, только уровнем платежеспособного спроса юридических и физических лиц. В свою очередь этот спрос зависит от реальной социально-экономической политики, проводимой государством страны в конкретный период времени.

Современная ситуация на рынке земли и земельных участков складывается неоднозначно: недостаточность законодательного регулирования данной отрасли порождает значительное количество трудностей для инвесторов и девелоперов коммерческой недвижимости.

Зачастую успешная реализация проектов на рынке коммерческой недвижимости напрямую зависит от оптимального расположения объекта офисной, складской, торговой и т. д. недвижимости. В этих условиях решающим фактором эффективности проекта может стать вопрос грамотного оформления отношений землепользования.

Основным законодательным актом, регулирующим земельные отношения в РФ, является Земельный кодекс РФ (Федеральный закон №136-ФЗ от 25 октября 2001 г.

Нахождение земельного участка в гражданском обороте является основанием для определения рыночной или инвестиционной стоимости земельного участка.

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на категории (Земельный кодекс РФ, ст.7): земли поселений; сельскохозяйственного назначения; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, обороны и иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; лесного фонда; водного фонда; земли запаса.

Земля была и будет одним из главных, а самое главное прибыльных, объектов вложения денежных средств, и совершенно естественно, что стоимость земли зависит не только от географического расположения, но и от ее целевого назначения.

При оценке земельного участка следует особо отметить состав оцениваемых прав.

- **Полное право собственности** – возможность осуществления любых, не запрещенных законам действий со свободными от арендаторов земельным участком. При оценке права собственности необходимо четко разграничивать три составляющих этого права – владение, пользование и распоряжение. К двум первым правомочиям – владению и пользованию относят также и вещные права – право пожизненного наследуемого владения земельным участком; право постоянного (бессрочного) пользования; сервитуты.
- **Право аренды** – возможность владения земельным участком на основании определенного договора аренды.

Общее описание подходов оценки земельных участков

Доходный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания - разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Подход применяется при оценке стоимости земельных участков, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества уровень этой категории доходов.

Арендная плата отражает величину земельной ренты, т. к. устанавливается с учетом основных рентообразующих факторов и учитывает реальный уровень доходов арендаторов по направлениям их функциональной деятельности. Таким образом, стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты.

Применение доходного подхода требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использования таких расчетных показателей как коэффициент капитализации, сложный процент, дисконтирование и аннуитеты и др.

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную стоимость участка на конкретном рынке.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерными коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

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

Методы оценки справедливой стоимости права пользования земельными участками

При оценке стоимости земельных участков существуют следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Таблица 5.27

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
1	Метод сравнения продаж	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков. Определение стоимости прав аренды: аналогично вышеупомянутому	Метод может быть использован при наличии аналогов по продажам и по аренде
2	Метод выделения	Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности.	Метод затруднителен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости
3	Метод распределения	Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы.	Метод может быть использован при наличии информации о ставках земельной ренты
5	Метод остатка	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта	Метод затруднен в использовании. Отсутствует

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
		недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы.	статистическая база общей стоимости объектов недвижимости
6	Метод предполагаемого использования	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода отданного права.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости

Согласно ФЗ РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки в соответствии с принятыми стандартами. Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого подхода к оценке конкретные методы оценки (п. IV-20).

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета справедливой стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод сравнения продаж.

Метод сопоставимых продаж (прямого сравнения)

Выбор объектов-аналогов

Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным ценообразующим факторам:

- местоположение объектов;
- состояние инфраструктуры и доступных коммуникаций;
- категория земли (земли населенных пунктов);
- площадь участков;
- прочие характеристики (наличие обременений, отличительных особенностей).

В результате исследования рынка земли были получены данные о выставленных на продажу земельных участках сопоставимого назначения с Объектом оценки. Описание выбранных участков-аналогов представлено в таблице.

Таблица 5.28

Описание объектов-аналогов

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Дата предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, и иного специального назначения. По документу размещение зданий и сооружений	для размещения производственных складских и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих объектов	Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса
Местоположение	РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево	Москва, НАО (Новомосковский), Мосрентген поселение, Мамыри деревня	Москва, НАО (Новомосковский), Московский поселение, Картмазово деревня	РФ, г. Москва, поселение Московский, 32 квартал
Направление	Киевское шоссе (Юго-Западное направление)	Калужское шоссе (Юго-Западное направление)	Киевское шоссе (Юго-Западное направление)	Киевское шоссе (Юго-Западное направление)
Удаленность от МКАД, км	4	1	6	4
Площадь, кв. м	65 895,00	44 000,0	5 000,0	18 700,0
Площадь, сотка	658,95	440,00	50,00	187,00
Наличие зданий и сооружений (в т.ч. малых построек)	Условно свободный	Нет	Нет	Нет
Наличие коммуникаций	Условно свободный	Электричество	по границе участка	Электричество
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
Стоимость, руб., с учетом НДС		550 000 000	60 000 000	250 000 000
Стоимость, руб., без учета		550 000 000	60 000 000	250 000 000

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
НДС				
Стоимость, руб./кв. м, без учета НДС		12 500	12 000	13 369
		тел. 7 926 086-71-23	тел. +7 926 717-23-32	тел. +7 916 037-10-60
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/224236929/	https://www.cian.ru/sale/commercial/210125985/	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_moskovskiy_zemelnye_uchastki/uchastok_1.87_ga_promnaznacheniya_1559167445

Таблица 5.29

Расчет справедливой стоимости земельного участка

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения	руб.		550 000 000	60 000 000	250 000 000
Наличие строений		Условно свободный	Нет	Нет	Нет
Корректировка	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		550 000 000	60 000 000	250 000 000
Скорректированная цена	руб./кв. м		12 500	12 000	13 369
Снижение цены в процессе торгов	%		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка	руб./кв. м		-10,5%	-10,5%	-10,5%
Скорректированная цена			11 188	10 740	11 965
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		11 188	10 740	11 965
Финансовые условия		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		11 188	10 740	11 965
Условия продажи		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		11 188	10 740	11 965
Дата продажи/Дата выставления на торги			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		11 188	10 740	11 965
Местоположение		РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево	Москва, НАО (Новомосковский), Мосрентген поселение, Мамыри деревня	Москва, НАО (Новомосковский), Московский поселение, Картмазово деревня	РФ, г. Москва, поселение Московский, 32 квартал
Направление		Киевское шоссе (Юго-Западное направление)	Калужское шоссе (Юго-Западное направление)	Киевское шоссе (Юго-Западное направление)	Киевское шоссе (Юго-Западное направление)
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		11 188	10 740	11 965
Расстояние от МКАД		4	1	6	4
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		11 188	10 740	11 965
Общая площадь земельного участка	кв. м	65 895	44 000	5 000	18 700
Корректировка	%		-6,9%	-36,8%	-20,1%
Скорректированная цена	руб./кв. м		10 416	6 788	9 560
Наличие коммуникаций		Условно свободный	Электричество	по границе участка	Электричество
Корректировка	%		-15,0%	0,0%	-15,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		8 854	6 788	8 126
Наличие ж/д ветки		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		8 854	6 788	8 126
Категория земель		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование		Для размещения многофункционального	Для размещения объектов промышленности,	для размещения производственных складских и	Для размещения многофункционального

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
		административно-торгового и производственно-складского комплекса	энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, и иного специального назначения. По документу размещение зданий и сооружений	административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих объектов	административно-торгового и производственно-складского комплекса
Корректировка	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		8 854	6 788	8 126
Общая валовая коррекция			21,9	36,8	35,1
Весовые коэффициенты			0,3788	0,3065	0,3147
Стоимость прав на земельный участок	руб./кв. м	7 992			

Обоснование внесенных корректировок

Обременения

Для объекта оценки, как и для всех объектов-аналогов обременения не зарегистрированы. Корректировка не требуется.

Качество прав

Земельный участок Объекта оценки оформлен на правах, включающих право собственности, как и земельные участки объектов-аналогов, корректировка на данный фактор не требуется.

Условия финансирования

Условия финансирования при совершении сделки с объектами – аналогами и оцениваемым участком одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0 %, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

Особые условия

Особые условия продажи аналогов не выявлены, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

Дата предложения

Для рынка коммерческой недвижимости срок экспозиции (период времени, начиная с даты выставления на открытый рынок и до даты совершения сделки) объектов, подобных оцениваемому, обычно составляет 6-12 месяцев. По истечении данного срока продавец, как правило, принимает решение о снижении продажной стоимости объекта.

Все объекты аналоги были выставлены на продажу по ценам, актуальным на дату оценки, поэтому внесение поправок не требуется.

Поправка на уторгование — это скидка с первоначальной цены предложения, которая бывает, как правило, завышена.

Поскольку в качестве стоимости реализации в расчетах приняты стоимости предложений по продаже земельных участков, которые заслуживают меньшего доверия по сравнению с расчетами на основании реальных сделок, специалисты-оценщики сочли необходимым ввести указанную скидку (поправку) на торг (уторговывание).

Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже земельных участков несколько отличаются от цен предложения, так как цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на, так называемый, «торг».

Скидка на торг рассчитывалась на основании информации Сборник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД-25, ноябрь 2019 г.:



СРД-25, ноябрь 2019 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок. Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Выявлены корректировки на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Наименование объекта	Жилая		Торговая		Офисная		Промышленно-складская		Земельные участки
	Архив	Продажа	Архив	Продажа	Архив	Продажа	Архив	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	4,6 (5)	6,2 (7)	4,6 (5)	6,10 (8)	4,6 (5)	6,00 (8)	5,7 (9)	10-12 (11)	8 - 11 (10)
Екатеринбург	5,7 (6)	7,18 (8,3)	4,5 (6)	6,0 (7,5)	4,7 (5,5)	6,10 (9)	6,8 (7)	10-12 (11)	11-12 (12)
Казань	6,8 (5)	1,0 (10,3)	4,5 (6)	7,0 (14,5)	4,5 (6,5)	7,0 (13)	7,4 (13,5)	9,0 (12,5)	10,12 (11)
Москва	4,4 (5)	5,7 (6)	4,5 (5,5)	7,0 (8)	5,7 (6,1)	6,1 (8,3)	5,7 (6)	8-10 (10,3)	10-11 (10,5)

Учитывая индивидуальные характеристики, район расположения, а также ситуацию на рынке недвижимости данного сегмента рынка, корректировка на уторгование принята на уровне среднего значения для г. Москвы, в размере (-10,5%), т.к. спрос на земельные участки в районе расположения Объекта оценки высокий со стороны потенциальных покупателей, учитывая индивидуальные характеристики района расположения – близость к МКАД, нахождение в районе развитой застройки и т.п.

Местоположение

Цена предложения зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Корректировка на направление

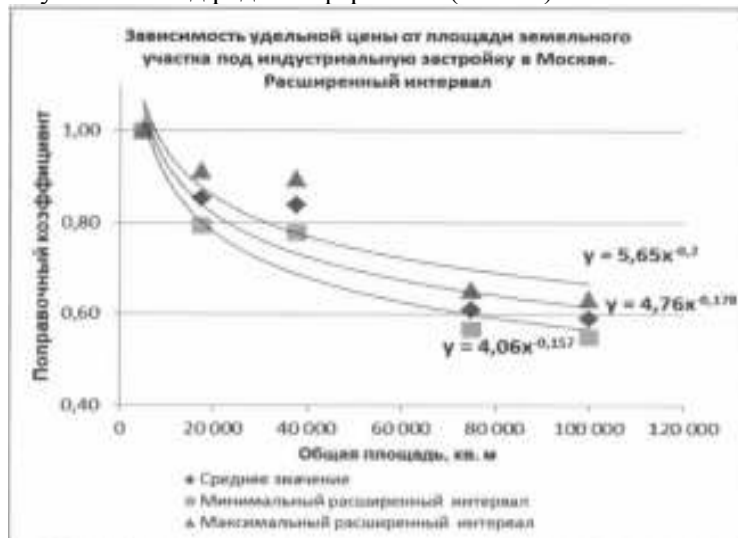
Объект оценки и выбранные объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка на данный фактор не проводится.

Корректировка на удаленность от МКАД

Объект оценки и выбранные объекты-аналоги располагаются в удаленности до 10 км от МКАД, корректировка на данный фактор не проводится.

Площадь земельного участка

Корректировка на площадь определялась на основании корреляционно-регрессионной зависимости изменения цены 1 кв. м земельного участка от его размера на основании данных «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А. (2018 г.).



Корректировки рассчитывались согласно уравнению

$$Ks = 4,76 * x^{-0,178},$$

где:

K_s – коэффициент поправки;

x – площадь земельного участка.

Расчет величины корректировки для земельного участка приведен в таблице.

Таблица 5.31

Расчет корректировки на площадь земельного участка

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь объекта, кв. м	65 895,00	44 000,00	5 000,00	18 700,00
Коэффициент зависимости	0,6605	0,7097	1,0452	0,8265
Корректировка		-6,9%	-36,8%	-20,1%

Коммуникации

Значение корректировок было принято по данным Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А. (2018 г.).

Результаты исследования приведены в таблице ниже:

Таблица 5.32

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в Москве и Московской области

Таблица 62

Коммуникации	Аналог							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комм	В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-15%	-18%	-14%	-30%	-26%	-30%	-40%
Э	17%	0%	-4%	1%	-18%	-14%	-17%	-30%
Г	22%	4%	0%	5%	-15%	-10%	-14%	-26%
В, К, Т, Комм	16%	-1%	-5%	0%	-19%	-15%	-18%	-30%
Э, Г	43%	22%	17%	23%	0%	5%	1%	-14%
Э, В, К, Т, Комм	36%	16%	11%	17%	-5%	0%	-4%	-18%
Г, В, К, Т, Комм	42%	21%	16%	22%	-1%	4%	0%	-16%
Э, Г, В, К, Т, Комм	66%	42%	36%	43%	16%	22%	17%	0%

Объект оценки рассматривается как условно свободный. У объекта-аналога №№1,3 электричество находится на участке, вводим корректировку -15%.

Вид разрешенного использования

В виду сопоставимости категорий и разрешённого использования между оцениваемым объектом и выбранными объектами-аналогами, корректировка на данный элемент сравнения не применяется.

Итоговый расчет справедливой стоимости земельных участков в составе Объекта оценки приведен в таблице ниже:

Таблица 5.33

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб./кв. м	Справедливая стоимость, округл. руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 5 895 кв.м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, уч. 10/5, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110205:299. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158287 от 06.04.2015 г.	5895	7 992	47 113 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 19783 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3148. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158286 от 06.04.2015 г.	19783	7 992	158 106 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права	40217	7 992	321 414 000

Отчет № 180/20 РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб./кв. м	Справедливая стоимость, округл. руб.
	собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015 г.			
	В том числе			
4	<i>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015 г.</i>	<i>Доля в праве 2688308/4021700</i>		214 849 398,89
	Итого	65895		526 633 000

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Возможность получения достоверной величины стоимостной оценки при корреляции результатов по каждому из подходов оценки основывается на том, что все использованные подходы отражают:

1. Возможность определить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.
3. Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (такие как местоположение, размер, потенциальная доходность).

С целью определения точности расчета справедливой стоимости каждого из использованных подходов влияние на итоговый результат проанализированы сильные и слабые стороны каждого из подходов.

В таблице приведены результаты по каждому из подходов.

Таблица 6.1

Результаты расчета Объекта оценки

Наименование объекта	Справедливая стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб., без учета НДС	Справедливая стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб., без учета НДС	Справедливая стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб., без учета НДС
Объекты недвижимого имущества (здания, сооружения)	Справочно	690 979 565	314 594 506
Земельные участки	Не применялся	526 633 000 ¹⁸	Не применялся

Подходы (методы) сравниваются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения продавца и/или потенциального покупателя;
- качество, тип, обширность информации, на основании которой проводился анализ;
- способность методов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- способность учитывать специфические особенности объекта (ценообразующие факторы), влияющие на его стоимость (такие как местоположение, размер, потенциальная доходность и пр.).

Согласованная справедливая стоимость Объекта оценки приведена в таблице ниже:

Таблица 6.2

Наименование объекта	Справедливая стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб., без учета НДС	Удельный вес затратного подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб., без учета НДС	Удельный вес сравнительного подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб., без учета НДС	Удельный вес доходного подхода	Согласованная справедливая стоимость, руб., без учета НДС, округл.
Объекты недвижимого имущества (здания, сооружения)	Справочно	0,00	690 979 565	0,5	314 594 506	0,5	502 787 000
Земельные участки			526 633 000	1			526 633 000
Итого							1 029 420 000

Учитывая цель и предполагаемое использование результатов оценки, необходимо выделение справедливой стоимости, приходящейся на отдельную позицию недвижимого имущества, в составе Объекта оценки. Выделение справедливой стоимости производилось с помощью долевого коэффициента от стоимости, полученной по затратному подходу.

Расчет приведен в таблице ниже:

Таблица 6.3

Наименование объекта	Справедливая стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб., без учета НДС	Долевой коэф. от стоимости по затратному подходу	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС, округленно
Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710.	1 101 905 700	0,29321974557	147 427 080

¹⁸ Стоимость земельного участка была рассчитана методом сравнительного подхода при определении стоимости всего недвижимого имущества в рамках затратного подхода.

Наименование объекта	Справедливая стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб., без учета НДС	Долевой коэф. от стоимости по затратному подходу	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС, округленно
Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015 г.			
Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015 г.	854 680 700	0,22743258103	114 350 150
Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7320,6 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9050. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158279 от 06.04.2015 г.	854 984 360	0,22751338568	114 390 770
Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7260,7 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9049. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158278 от 06.04.2015 г.	847 988 540	0,22565178123	113 454 780
Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв. м, инв. № 097:032-20606/2Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158282 от 06.04.2015 г.	1 124 900	0,00029933858	150 500
Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь: 230,6 кв. м, инв. № 097:032:-20606/1Б, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015 г.	8 902 900	0,00236908301	1 191 140
Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158280 от 06.04.2015г.	1 149 300	0,00030583148	153 770
Бытовая канализация, назначение: канализование, протяженность 511 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К1, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2469. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158267 от 06.04.2015 г.	5 924 600	0,00157655025	792 670
Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158276 от 06.04.2015г.	8 567 300	0,00227977905	1 146 240
Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015 г.	16 642 200	0,00442852927	2 226 610
Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 13,3 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К4, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2465. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158274 от 06.04.2015 г.	2 694 300	0,00071695968	360 480
Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015 г.	24 937 500	0,00663592847	3 336 460
Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г.	2 977 800	0,00079239971	398 410

Наименование объекта	Справедливая стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб., без учета НДС	Долевой коэф. от стоимости по затратному подходу	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС, округленно
Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158266 от 06.04.2015 г.			
Бытовая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 15,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1644. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158277 от 06.04.2015 г.	366 800	0,00009760636	49 080
Водопровод от камеры ВКН-43, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 4,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1642. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158268 от 06.04.2015 г.	283 400	0,00007541342	37 920
Ливневая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 21,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1643. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158269 от 06.04.2015 г.	669 700	0,00017820877	89 600
Теплосеть от котельной до ИТП2, назначение: нежилое, протяженность 142 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1713. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158270 от 06.04.2015 г.	12 637 700	0,00336292223	1 690 830
Сети связи, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 786,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1282. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158271 от 06.04.2015 г.	3 782 800	0,00100661214	506 110
Трасса водоотведения от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, протяженность 293 м., инв. № 097:032:0082-ГИ-11, лит. К, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015 г.	3 480 100	0,00092606294	465 610
Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г,Г1,Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015 г.	4 251 300	0,00113128111	568 790
Итого	3 757 951 900	1,00000000000	502 787 000

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, согласование полученных разными методами величин стоимости, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта оценки, можно сделать вывод о том, что:

справедливая стоимость Объекта оценки, на дату оценки, составила, без учета НДС:

1 029 420 000

(Один миллиард двадцать девять миллионов четыреста двадцать тысяч) рублей

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	справедливая стоимость, руб., без учета НДС	справедливая стоимость, руб., с учетом НДС	НДС (20%), руб.
	Здания			
1	Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый	147 427 080	176 912 496,00	29 485 416,00

Отчет № 180/20 РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево

№ п/п	Наименование объекта	справедливая стоимость, руб., без учета НДС	справедливая стоимость, руб., с учетом НДС	НДС (20%), руб.
	(условный) номер: 77:17:0110205:1710. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015 г.			
2	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015 г.	114 350 150	137 220 180,00	22 870 030,00
3	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7320,6 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9050. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158279 от 06.04.2015 г.	114 390 770	137 268 924,00	22 878 154,00
4	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7260,7 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9049. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158278 от 06.04.2015 г.	113 454 780	136 145 736,00	22 690 956,00
5	Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв. м, инв. № 097:032-20606/2Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158282 от 06.04.2015 г.	150 500	180 600,00	30 100,00
6	Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь: 230,6 кв. м, инв. № 097:032:-20606/1Б, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015 г.	1 191 140	1 429 368,00	238 228,00
7	Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158280 от 06.04.2015г.	153 770	184 524,00	30 754,00
Сооружения				
1	Бытовая канализация, назначение: канализование, протяженность 511 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К1, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2469. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158267 от 06.04.2015 г.	792 670	951 204,00	158 534,00
2	Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158276 от 06.04.2015г.	1 146 240	1 375 488,00	229 248,00
3	Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015 г.	2 226 610	2 671 932,00	445 322,00
4	Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 13,3 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К4, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2465. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158274 от 06.04.2015 г.	360 480	432 576,00	72 096,00
5	Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015 г.	3 336 460	4 003 752,00	667 292,00
6	Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158266 от 06.04.2015 г.	398 410	478 092,00	79 682,00
7	Бытовая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 15,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1644. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158277 от 06.04.2015 г.	49 080	58 896,00	9 816,00
8	Водопровод от камеры ВКН-43, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 4,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1642. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158268 от 06.04.2015 г.	37 920	45 504,00	7 584,00
9	Ливневая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 21,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1643. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158269 от 06.04.2015 г.	89 600	107 520,00	17 920,00

Отчет № 180/20 РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево

№ п/п	Наименование объекта	справедливая стоимость, руб., без учета НДС	справедливая стоимость, руб., с учетом НДС	НДС (20%), руб.
10	Теплосеть от котельной до ИТП2, назначение: нежилое, протяженность 142 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1713. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158270 от 06.04.2015 г.	1 690 830	2 028 996,00	338 166,00
11	Сети связи, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 786,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1282. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158271 от 06.04.2015 г.	506 110	607 332,00	101 222,00
12	Трасса водоотведения от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, протяженность 293 м., инв. № 097:032:0082-ГИ-11, лит. К, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015 г.	465 610	558 732,00	93 122,00
13	Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г, Г1, Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015 г.	568 790	682 548,00	113 758,00
Земельные участки				
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 5 895 кв.м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, уч. 10/5, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110205:299. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158287 от 06.04.2015 г.	47 113 000	47 113 000,00	не начисляется
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 19783 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3148. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158286 от 06.04.2015 г.	158 106 000	158 106 000,00	не начисляется
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015 г.	321 414 000	321 414 000,00	не начисляется
	В том числе			
4	2688308/4021700 доли в праве общей долевой собственности на Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015г.	214 849 398,89	214 849 398,89	не начисляется
	Итого	1 029 420 000,00	1 129 977 400,00	100 557 400,00

7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие данный Отчет специалисты-оценщики (далее по тексту - Оценщик), на основании своих знаний и убеждений, в соответствии с имеющимися у них данными удостоверяют что:

- информация и утверждения, содержащиеся в Отчете, достоверны и корректно использованы для оценки стоимости оцениваемого объекта;
- Оценщиком было осуществлено персональное изучение объекта оценки и представленных экономических показателей, профессиональной помощи в подготовке Отчета никто не оказывал;
- анализ, мнения и заключения Оценщика действительны строго в пределах допущений и ограничительных условий, и являются личными, независимыми и профессиональными;
- оценка проведена в соответствии с Кодексом этики и стандартами исполнения;
- у Оценщика не было и нет имущественного интереса к оцениваемому объекту, равно как и нет каких-либо дополнительных обязательств к Сторонам, связанным с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта оценки, также как, и не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- приведенные в настоящем Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Оценщик, проводивший оценку и подготовивший Отчет, обладает квалификацией, соответствующей профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, что подтверждается приложенными квалификационными документами.

Генеральный директор
ООО «ОМ-Консалт»



М.С. Сидоренко

Специалист оценщик:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Юрина'.

А.В. Юрина

Нормативные документы

- Гражданский кодекс РФ. Ч. 1 - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136 ФЗ.
- Федеральный Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122 –ФЗ с изменениями и дополнениями.
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ.
- Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27 июля .2006 г. №157-ФЗ.
- Федеральный стандарт оценки №1 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;
- Федеральный стандарт оценки №2 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;
- Федеральный стандарт оценки №3 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2007 г. № 611);
- МСФО (IFRS) 13
- Стандарты и правила Союза «Федерация специалистов оценщиков»
- Положение о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений, утвержденное постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. № 279.
- СНиПы (строительные нормы и правила), СНиРы (сметные нормы и расценки на строительные работы, ПВРы (показатели стоимости на виды работ), УПВС (укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов по отраслям народного хозяйства), УПСС (укрупненные показатели стоимости строительства).
- Сборники Ко-Инвест (общественные, промышленные, жилые, складские здания и сооружения).
- Сборники «Индексы цен в строительстве». - М.: Ко-Инвест, 2013.
- R.S.Means, Ко-Инвест. «Современные инженерные системы зданий». - М.: 2003.

Используемая методическая литература

- Введение в теорию оценки недвижимости. А.С.Галушка, В.С. Болдырев, А.Е.Федоров – М.: 1998.
- Двуреченский В.А., Федоров А.Е. Стоимость недвижимости. М.: Книга и бизнес, 2002.
- Габбасов Р.Г., Голубева Н.В. Недвижимость для целей налогообложения. Налоговый вестник, № 8,9, 2001.
- Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. - СПб.: 1997.
- Зайцев Ю.С. Некоторые ошибки и рекомендации по их устранению при оценке недвижимости подходом сравнения продаж. - RWAY №62, 2000.
- Организация оценки и налогообложения недвижимости (под ред. Дж.К.Эккерта). – М.: Стар Интер, 1997.
- Оценка недвижимости. Учебное пособие под редакцией А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002.
- Оценка недвижимости. Учебное пособие. И.В. Гранова – М.: изд-во «Приор», 2001.
- Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты. Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
- Пахомова О.М., Федоров В.П. Вопросы оценки №4, 1997.
- Пепеляев С.Г. Основы налогового права. М.: ИНФРА-М, 1995.
- Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М.: 1998.
- Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. — М.: РУТИ, 1995.
- Ромм А.П. Вопросы оценки №№ 3,4, 1997.
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: 1997.
- Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М.: Городская собственность, 1999.
- Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. Е.П. Ким. - М.: Экспертное бюро, 1997 г.
- Харрисон Г.С. Оценка недвижимости. - М.: 1994.
- Фридман Д., Ордуй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: 1995.
- Экономика недвижимости. Учебное пособие под ред. В.И.Ресина. - М.: Дело, 1999.

Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

- Арендные ставки и предложения продаж коммерческой недвижимости.
- Internet-ресурсы: www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.rway.ru, www.kvm.ru, www.akrus.ru, www.realtor.ru, www.arendator.ru и др.
- Базы данных управляющих компаний: NOBLE GIBBONS, ANGHEVELT, COLLINS INT, PENNY LANE REALTY.
- Базы данных компаний-консультантов по коммерческой недвижимости: Jones Lang LaSalle, Colliers International, Stiles & Riabokobytko и «Магазин магазинов».
- Периодические издания: «Из Рук в Руки», «Недвижимость и цены», «Эксперт», бюллетень RWay и т. п.
- Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе:

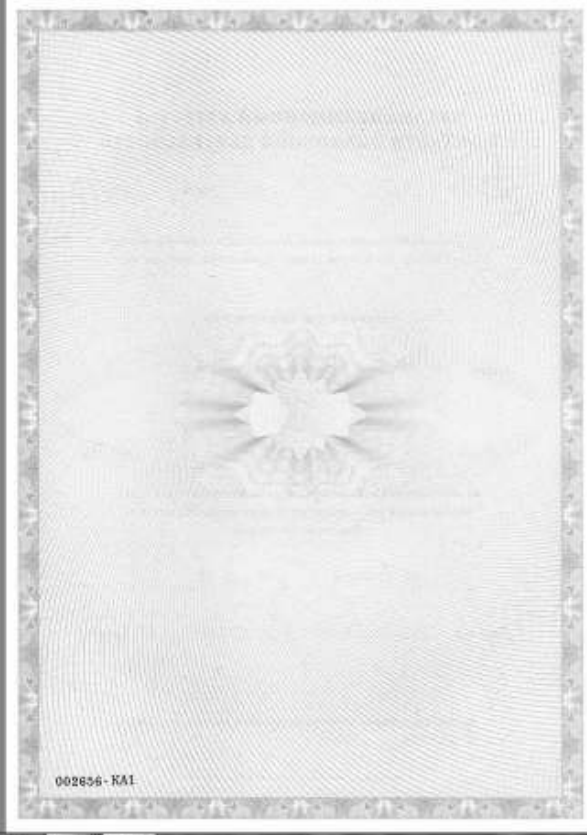
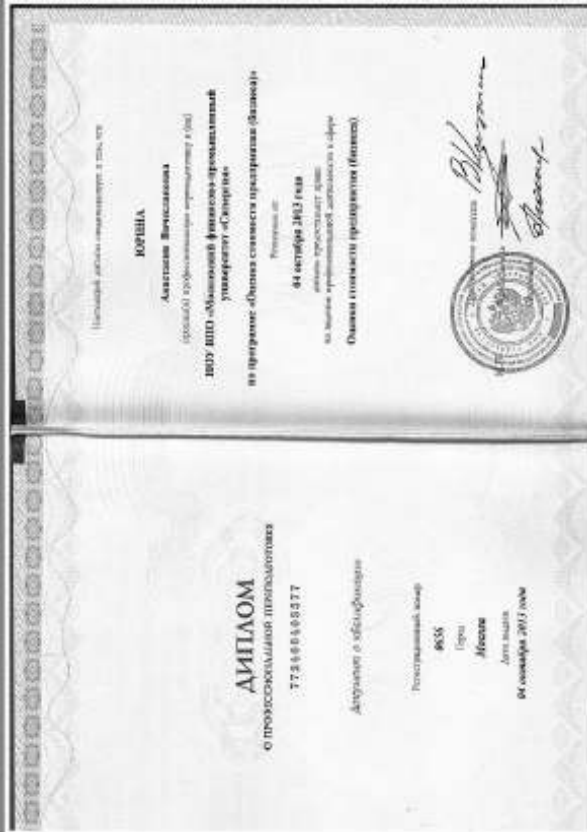
- правоустанавливающие и право подтверждающие документы;
- документы технической инвентаризации;
- заключения экспертиз и иные (при их наличии).
- Наличие ссылок на источники информации, либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющих делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате её подготовки.
- Копии документов, представленных заказчиком, подписанные уполномоченным на то лицом и заверенные в установленном порядке.

Полученная от заказчика документация

- a. Юридическое описание оцениваемого имущества:
- b. Копии страниц интернет с аналогами, используемых в расчетах

Документы оценщика, подтверждающие правомочность проведения оценки

Приложение № 1
**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ
ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**



ПОЛИС (ДОГОВОР) №0091/П/18/0016619	СТРАХОВАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
<p>Цели: Полное возмещение на основании положений Закона на сумму страховой ответственности оценщика и суммы договорной суммы в размере величины ущерба при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Доходы»), по которому Страховщик обязался застраховать титул страхователя (далее по тексту «Застрахованный») на основании Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» (далее по тексту «Закон»), выпущенного Страховщиком в целях обеспечения наступления Договором страховых сумм и сумм за вычетом франшизы (далее по тексту «Страховая сумма») в случаях, предусмотренных условиями Договора, страховым случаем и суммой за вычетом франшизы (далее по тексту «Выплата») Страховщиком, в том числе при наступлении страхового случая и наступлении страхового случая в виде уплаты из государственного бюджета (далее по тексту «Государственный бюджет») и иных источников, на основании положений Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» (далее по тексту «Закон») и иных условий договора, на основании положений Договора, страхования риска на наступление события (далее по тексту «Событие») и иных условий договора. В случае, если договор страхования заключен на период действия договора, страхователь обязывается с момента заключения договора с наступлением срока действия договора (далее по тексту «Срок действия договора»), прекратить и/или ограничить исполнение обязательств по договору страхования, предусмотренного Сторонами.</p>		23 мая 2018 г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Российская Федерация, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6 ИНН 77-08/0034, ОГРН 102770237031 ИН 50111000158000228 в АО «Альфа Страхование» г. Москва, ул. Зарядная, д. 21/0000000000 ИНН 50/0000221	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Оценщик Юрий Анастасий Вячеславович	
СРЕДСТВО ДОГОВОРА:	Средство Договора № 1921, 1921/1921	
СРЕДСТВО ДОГОВОРА:	Настоящий договор действует с даты вступления в силу 06 марта 2018 года и действует по 03 мая 2021 года включительно. Изданный в настоящее время полис является для целей настоящего Договора и Правил страхования очередным страховым Полисом заключенным на основании Договора и Правил страхования.	
СТРАХОВАТЕЛЬ НАЗНАЧИЛ:	Страховая сумма составляет 50 000 000 руб. (Пятидесять миллионов рублей 00 копеек)	
СТРАХОВАТЕЛЬ НАЗНАЧИЛ:	Лимит ответственности на один страховой случай не превышает (не превышает) сумму страхового случая, произведенная в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
УЩЕБНА:	Финансы на осуществление деятельности	
СРЕДСТВО ПЕРЕМЫ:	Страховый взнос за действие Договора составляет 10 000 000 руб. (Десять миллионов рублей) включая все расходы. В течение срока действия Договора Страховщик имеет право изменить размер страховой премии и даты ее уплаты. Для этих целей Страховщик имеет право изменить часть премии до срока в течение которого действовал настоящий Договор и часть страховой премии за период действия Договора в соответствии с условиями Договора.	
УЩЕБН СТРАХОВАНИЯ:	С момента заключения договора страхования оценка, выполненная с лихвой страховой ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возмещение которых полностью возложено на него, включая убытки, связанные с получением и/или уплатой государственных субсидий и иных средств (финансированием), в размере максимальной суммы возмещения ущерба, указанного в условиях договора, или наступления страхового случая за период действия настоящего Договора (далее по тексту «Доходы»).	
УЩЕБН СТРАХОВАНИЯ:	Стороны устно признают заключение договора, на срок действия которого действует настоящий Договор, на период действия Договора и Правил страхования. А при наступлении ответственности за наступившие доходы (доходы) Страхователь обязывается возместить Страхователю (Страхователю) сумму за вычетом франшизы (далее по тексту «Франшиза») (далее по тексту «Франшиза») в размере суммы, подлежащей возмещению Страхователем (Страхователем) в соответствии с условиями Договора и Правил страхования. Страхователь обязывается возместить Страхователю (Страхователю) сумму за вычетом франшизы (далее по тексту «Франшиза») в размере суммы, подлежащей возмещению Страхователем (Страхователем) в соответствии с условиями Договора и Правил страхования. Страхователь обязывается возместить Страхователю (Страхователю) сумму за вычетом франшизы (далее по тексту «Франшиза») в размере суммы, подлежащей возмещению Страхователем (Страхователем) в соответствии с условиями Договора и Правил страхования.	
УЩЕБН СТРАХОВАНИЯ:	Страхователь обязывается возместить Страхователю (Страхователю) сумму за вычетом франшизы (далее по тексту «Франшиза») в размере суммы, подлежащей возмещению Страхователем (Страхователем) в соответствии с условиями Договора и Правил страхования. Страхователь обязывается возместить Страхователю (Страхователю) сумму за вычетом франшизы (далее по тексту «Франшиза») в размере суммы, подлежащей возмещению Страхователем (Страхователем) в соответствии с условиями Договора и Правил страхования.	
УЩЕБН СТРАХОВАНИЯ:	Страхователь обязывается возместить Страхователю (Страхователю) сумму за вычетом франшизы (далее по тексту «Франшиза») в размере суммы, подлежащей возмещению Страхователем (Страхователем) в соответствии с условиями Договора и Правил страхования. Страхователь обязывается возместить Страхователю (Страхователю) сумму за вычетом франшизы (далее по тексту «Франшиза») в размере суммы, подлежащей возмещению Страхователем (Страхователем) в соответствии с условиями Договора и Правил страхования.	

<p>ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ДОСРОЧНОГО СТРАХОВАНИЯ</p>	<p>предоставления на территории области страхования по договору страхования. При этом не в случае выдачи страхового полиса, подтверждающего заключение договора страхования с целью получения страхового возмещения, в соответствии с условиями договора страхования. Договор страхования заключается на территории области страхования. Договор страхования заключается на территории области страхования. Договор страхования заключается на территории области страхования.</p>
<p>УЧАСТИЕ В РАБОТЕ</p>	<p>по договору страхования и сумм страховых выплат и взносов. Уплата страховых взносов производится на основании договора страхования. Уплата страховых взносов производится на основании договора страхования. Уплата страховых взносов производится на основании договора страхования.</p>
<p>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</p>	<p>Сторона обязана по договору страхования возместить сумму страховых выплат и взносов. Сторона обязана по договору страхования возместить сумму страховых выплат и взносов. Сторона обязана по договору страхования возместить сумму страховых выплат и взносов.</p>
<p>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</p>	<p>Территория страхования определяется договором страхования. Территория страхования определяется договором страхования. Территория страхования определяется договором страхования.</p>
<p>ЗАКОННЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ</p>	<p>Договор страхования является публичным договором. Договор страхования является публичным договором. Договор страхования является публичным договором.</p>
<p>ПРИЛОЖЕНИЕ</p>	<p>Приложение к договору страхования. Приложение к договору страхования. Приложение к договору страхования.</p>
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: АО «СФЕРА-СТРАХОВАНИЕ» и/или Репрезентативное управление иностранных юридических лиц «СФЕРА-СТРАХОВАНИЕ»</p>

Приложение № 2

ДОКУМЕНТЫ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА

Объекты-аналоги

Земельные участки

Коммерческая земля, 440 сот.
Москва, НАО (Новомосковский), Мосрентген поселение, Мамыри деревня. На карте:
М. Теплый Стан
Калужское шоссе, 1 км от МКАД

550 000 000 ₽
1 250 000 ₽ за сот.
Следить за изменениями цены
УСН

Park Lane Estate
Аккредитованная компания
На рынке с 2007 года
Есть 109 объектов

+7 926 086-71-23
+7 495 666-21-20

Позвоните, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАН. И получите от нас подарок.

Написать сообщение

440 сот. Участок поселений
Площадь Категория

ID 15333 Участок 4, 4 га промышленного назначения, вблизи населенного пункта Мамыри, ТИИАО г. Москва 500 м от Калужского шоссе на юго-восток. Асфальтированный удобный подъезд, ЮТП. Электричество 500 кВт. Категория земель Земли населенных пунктов. Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, и иного специального назначения. По документу размещение зданий и сооружений. Также представляет интерес в качестве площадки под строительство элитных апартаментов, административно-офисных, торговых объектов либо центра логистики.

550 000 000 ₽
1 250 000 ₽ за сот.
Следить за изменениями цены
УСН

Park Lane Estate
Аккредитованная компания
На рынке с 2007 года
Есть 109 объектов


+7 926 086-71-23
+7 495 666-21-20

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 926 086-71-23, +7 495 666-21-20
Позвоните, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАН

Коммерческая земля, 50 сот.

Москва НАО (Новомосковский), Московский поселение, Картмазово деревня. На карте

Киевское шоссе, 6 км от МКАД



Видео 1 фото

Отзыв о сайте

60 000 000 Р

1 200 000 Р за сот.

Следить за изменением цены

УСН

PRO: Pokaz360
Агентство недвижимости
На рынке с 2013 года
Еще 63 объекта

+7 926 717-23-32

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

Написать сообщение

50 сот. **Участок поселений**

Площадь Категория

Всё что вы увидите в видеоролике - соответствует действительности. Здравствуйте, меня зовут Александр Гарбунов и сегодня я покажу Вам выгодный во всех отношениях коммерческий объект недвижимости, расположенный всего в 6 км от Московской кольцевой автодороги по скоростному Киевскому шоссе. Адрес объекта: г. Москва, поселение Московский, в районе д. Картмазово. Продается земельный участок площадью 50 соток или 0.5 Га с размерами примерно 70 на 70 метров. Участок расположен на землях населенных пунктов с разрешенным использованием - для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, по документу - для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса. Участок не освоен. В тыльной части участка есть небольшой холм. Заборы с двух сторон от соседских участков. Среди ближайших соседей несколько десятков частных домов, склад-магазин бытовой техники Технопарк и горнолыжный комплекс Новопеределкино. Около съезда на Киевское шоссе, до которого меньше полутора километров, находятся якорные гипермаркеты METRO Cash and Carry и Leroy Merlin, а также несколько ключевых автосалонов и площадки под строительство мегацентра Vegas, что прямо подтверждает ликвидность данного места как зоны деловой активности. До станции метро Саларьево всего 2 км или 5 минут транспортом. Это один из самых ликвидных районов Новой Москвы, где темпы улучшения городской инфраструктуры растут быстрее, чем где бы то ни было. Рядом также много ликвидных новостроек, где квартиры раскупают задолго до окончания строительства и цена квадратного метра неуклонно растёт. По границе участка есть электричество и магистральный газ. Земельный участок находится в частной собственности у юридического лица с 2014 г. Отсутствуют какие-либо правовые или имущественные обременения. Цена указана с учетом налога на добавленную стоимость. Звоните мне уже сегодня, и приезжайте на просмотр в удобное для вас время.

60 000 000 Р

1 200 000 Р за сот.

Следить за изменением цены

УСН

PRO: Pokaz360
Агентство недвижимости
На рынке с 2013 года
Еще 63 объекта

+7 926 717-23-32

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

Написать сообщение

www.avito.ru/moskovskaya_oblast_moskovskiy/zemlya_schastkochnostok_11

Участок 1.87 га (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Московской области на Avito - Объявление на сайте Avito

Участок 1.87 га (промназначения)

Добавить в избранное Добавить заметку 22 февраля в 08:26

250 000 000 Р

8 916 037-10-60

Написать сообщение

Агентство недвижимости НАШ ДОМ Анонимно

Подключить на просмотр

Категория недвижимости: Земля

№ 1559167465, (+) 2917 (+2)

Агентство недвижимости НАШ ДОМ
Выбор земли для бизнеса от собственников по Московской области

24 объявления в каталоге



Генплан: 187 сот.; Расстояние до города: 4 км

Москва, Новомосковский административный округ, поселение Московский, квартал 32
Киевская шоссе, 4 км [Показать карту](#)

С удовольствием предлагаем Вашему вниманию великолепный участок 1,87 Га (50.21-0110504-204) с архитектурно-градостроительным решением по строительству объекта "Научно-производственный комплекс", расположенный по Киевскому шоссе в 4 км и 5 мин. езды от МКАД области д.Румянцево- Москва. В ближайшем окружении располагаются объекты административно-офисного и торгового назначения.

Асфальтированные дороги вдоль участка.
До аэропорта Внуково всего 30 км и несколько минут езды.
Категория - Земля поселений (земли населенных пунктов).
Вид использования земли - Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-офисного комплекса.
Установлено ограждение.

Решением Градостроительно-земельной комиссии г.Москва одобрены следующие параметры:

- деловое управление (4.1);
- производственная деятельность (6.0);
- склады (8.9);
- обслуживание автотранспорта (4.9).

Участок полностью готов к застройке!

Получен ГПЗУ.
Предельная высота зданий- 30 м.
Плотность застройки- 8 тысяч/га.
Суммарная полезная площадь объекта в габаритах наружных стен 14 990 кв.м.

Получены ТУ и договоры:

- на подключение (технологическое присоединение) к сети газораспределения от МОСОБГАЗ с максимальной нагрузкой 332,8 кВт/час.
- на подключение к централизованной системе холодного водоснабжения и водоотведения от Мосводканал - 54,72 м3/сутки (8,51 л/сек).
- договор на электрообеспечение на 1 586 кВт, на участке 2 ТП по 750 кВт.
- на телефонизацию и подключение к сети передачи данных объекта кап. строительства.
- на радиосвязь и оповещение ЧС.
- на радиосвязную систему передачи телевизионного сигнала на "Тулза 01".
- получено положительное заключение экспертизы на результаты инженерных изысканий.

250 000 000 Р

8 916 037-10-60

Написать сообщение

Агентство недвижимости НАШ ДОМ Анонимно

Подключить на просмотр

Категория недвижимости: Земля

№ 1559167465, (+) 2917 (+2)

Агентство недвижимости НАШ ДОМ
Выбор земли для бизнеса от собственников по Московской области

24 объявления в каталоге

Коммерческая недвижимость
Аренда и продажа
Новое строительство

Купить помещение на 1-м этаже
Наличие помещений с высокой доходностью для разных отраслей бизнеса.
Звоните!

Земли под фермерское хозяйство
Сельскохозяйственные земельные участки в МО. Собственность. Настроено. Звоните!

Земли под фермерское хозяйство
Сельскохозяйственные земельные участки в МО. Собственность. Настроено. Звоните!

Сравнительный подход

Склад (А), 23 815 м²
 в складском комплексе «Парус»
 Московская область, Дзержинский, Алексеевская ул. 5 На карте
 Новорязанское шоссе, 1 км от МКАД

893 062 500 Р
 37 500 Р за м²
 Следить за изменениями цены
 Включены НДС

893 062 500 Р
 37 500 Р за м²
 Следить за изменениями цены
 Включены НДС

Отдел Складской недвижимости
 Езд. 2 объекта
+7 499 372-93-98
 Помогите, обновите или удалите объявление на ЦИАН. И введите любые другие данные

Важно!
 Бизнес-центр DM Tower
 Выгодная инвестиция в коммерческую недвижимость на этапе строительства. Окупаемость 5 лет, доходность 17%
 +7 495 631-52-64
 Дистрибуция: ЕФ ПромСтрой. Прямые договоры на сайте Фотостар (24/7)

23 815 м² **1 из 1** **12x22** **11 м** **Свободно**
 Площадь Этаж Сетка колонн Выс. потолка Помещение

РНД:7419
 Общая площадь земельного участка 5,4 Га. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов рекреационного, общественно-делового, производственного назначения (клуб, объекты для отдыха населения, административные, производственные и складские строения).
 Общая площадь строения 23815 кв.м. (1 этаж складских + подсобных помещений 19915 кв.м., 2 этаж (везоны): площади офисных + подсобных помещений 3900 кв.м.)
 Шаг колонн 22 x 12 м.
 34 погрузочно-разгрузочных ворот;
 Рыбачья высота потолка: 11м.;
 Бетонный пол с анти-пылевым покрытием;
 Оптика-волоконные коммуникации (интернет и телефония);
 Система пожаротушения;
 Охранная сигнализация;
 Приточно-вытяжная вентиляция;
 Смотровая, освещенная территория;
 Мощности подстанции: 800 кВт (МВЛ);
 Водоснабжение: 2 собственные скважины 170 метров.
 На территории есть столовая;
 Парковка

893 062 500 Р
 37 500 Р за м²
 Следить за изменениями цены
 Включены НДС

893 062 500 Р
 37 500 Р за м²
 Следить за изменениями цены
 Включены НДС

Отдел Складской недвижимости
 Езд. 2 объекта
+7 499 372-93-98
 Помогите, обновите или удалите объявление на ЦИАН. И введите любые другие данные

Важно!
 Бизнес-центр DM Tower

Склад (А), 11 200 м²
 Московская область, Подольск, мкр. Ново-Сырово, просп. Юных Ломоносов, 1 На карте
 Варшавское шоссе, 12 км от МКАД

409 999 999 Р

36 000 Р за м²
 Следить за изменениями цены
 Включены НДС

Имя: Николай Иванович Бордюков
 Нет отзывов
 Опыт работы: 4 2007 года
 Еще 9 объектов

+7 916 472-72-16

Позвоните, чтобы узнать, что входит это объявление по ЦИАН. И откликнитесь после звонка

Написать свободным

Аренда помещений от 1 000 м² в месяц, от 33 м²
 Помещение на первом этаже. Свободно планировка. Место под вывеску. Бетонный. Высота потолка. Планировка на 1 этаж. Непосредственный. Электропроводный район.
 +7 495 126-55-77
 Вы можете посмотреть объявления по регионам. Прочитайте для начала на сайте www.200.ru

11 200 м² Площадь
 3 из 3 Этаж
 Свободно Помещение

Лучшее предложение рынка. Ботовый бизнес.
 Полностью механизированный складской комплекс класса А.
 Укомплектован современной техникой: штабелерами, погрузчиками, автокарами.
 Грамотный, квалифицированный персонал обслуживает клиентов по оказанию складских услуг.
 Общая площадь 11 176 м², в т.ч.:
 - склад 8476 м², высота потолка 12 м, оборудован стеллажами под европаллеты;
 - 3-х этажное офисное здание 1874 м²;
 - вспомогательные помещения 824 м² (бытовое, д/мойка, газовая котельная, КПП).
 Эл. мощность 400 кВт, магистральный газ.
 Земельный участок 1,86 Га в собственности.
 В стоимость включены все имеющиеся оборудование, техника, мебель, ремонт.
 Стоимость 410 млн. рублей с НДС

Узнайте больше
 Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 916 472-72-16
 Позвоните, чтобы узнать, что входит это объявление по ЦИАН

409 999 999 Р

36 000 Р за м²
 Следить за изменениями цены
 Включены НДС

Имя: Николай Иванович Бордюков
 Нет отзывов
 Опыт работы: 4 2007 года
 Еще 9 объектов

+7 916 472-72-16

Позвоните, чтобы узнать, что входит это объявление по ЦИАН. И откликнитесь после звонка

Написать свободным

Аренда помещений от 1 000 м² в месяц, от 33 м²

Safari Файл Правка Вид История Закладки Разработка Окно Справка

www.avito.ru/immovest/realty/transport/kladovoe_pomesheni...

Складское помещение, 8100 кв.м - купить, продать, сдать или снять в Московской области на Avito — Объявления на сайте Avito.

Складское помещение, 8100 кв.м

~ 400 000 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 14 февраля в 10:25




8 926 716-56-69

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Екатерина
Агентство
На Avito с сентября 2011
Заработало 57 объявлений

5 объявлений пользователем

Подписаться на продавца

Контактный номер:
Екатерина

М 1212543403, ☎ 1169 (+8)

Продажа: 8100 м², Класс здания: в

Москва, Новомосковский административный округ, поселение Сосенское, д. Николо-Хованское
 • Полюшково, 1.4 км • Филатов п-в, 2.6 км • Ольховая, 3 км [Показать карту](#)

Новый СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС класса В 100 кв.м, г. Москва, поселение Сосенское, дер. Николо-Хованское. До 5 км от МКАД по Калужскому или Киевскому шоссе., расположен на земельном участке 1,05 га, на территории Индустриального парка Иудель. рядом активно развиваемый производственный центр "ФУД СИТИ", чистая асфальтовая площадка (1-й эт., откатка от земли 1,20 м) 6312 кв.м., водосток, освещение - светодиод. площадь 1837 кв.м. (на 1-эт. и 2 антресолях, откатка 4,5 м в 1 м). Помещение складские и офисные с отделкой. Складская зона: пол с антистатическим покрытием, максимальная нагрузка до 10 т/кв.м. Шаг колонн 12x24 м. Спортивная круглосуточно охраняемая благоустроенная территория. Земля в собственности. Коммунальные: Столбчатые - , магистральный газ, собственная котельная (вой работает). Электричество: в наличии 100 кВт. Центральное водоснабжение и канализация. Основные характеристики комплекса: здание предназначено для приема, хранения, комплектования и отправки товаров народного потребления, не требующих специальных условий хранения. Прием и отгрузка осуществляются через 6 загрузочных ворот с док-платформой и док-кранами, ворота расположены двумя группами по три штуки. Количество машиномест приобъемной стоянки на территории - 12. Предусмотрены 6-ти круглые хранения грузовых пакетов на поддонах 1200x800 мм с высотой укладки груза до 1800 мм и весом до 1000 кг. Условия хранения товаров предполагает температурный режим +16 С в отапливаемый период.

~ 400 000 000 Р

8 926 716-56-69

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Екатерина
Агентство
На Avito с сентября 2011
Заработало 57 объявлений

5 объявлений пользователем

Подписаться на продавца

Контактный номер:
Екатерина

М 1212543403, ☎ 1169 (+8)

Доходный подход

Склад (В+), от 800 до 6 500 м²
в складском комплексе «на ул. Героя России Саламатина, вл31А»
Москва НАО (Новоносковоий) Завода Мосдрентин поселок, ул. Героя России Саламатина, вл31А. На карте
М Теплый Стан - 9 мин. на транспорте М Саларьево - 15 мин. на транспорте

от 432 000
до 3 510 000 Р./мес.

4 400 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Выполнены НДС, без комиссии

OFFICES WORLD
Агентство недвижимости
На рынке с 2011. Склад работы 23 года
Буд. 27 объектов

+7 499 490-08-13
+7 499 504-88-76

Позвоните, чтобы узнать больше об объекте на ЦИАН. И получите ответ после заявки

Написать сообщение

Аренда помещений от 5 000 м² в месяц, от 22 м²
Помещение на первом этаже. Свободно в планировке. Место под вывеску. Бетонная. Высокая потолки. Планировка по 1 линии. Инженерный график. Эксплуатационный график.
+7 499 125-55-79

Встретиться: ЦОУ «А311» - Планировка по запросу. Прямые договоры на сайте www.a311.ru

от 800 до 6 500 м² 1 из 2 12x24 6 м Свободно
Площадь Этажи Сетка колонн Выс. потолков Помещение

Предлагается в аренду складское помещение, расположенное на территории складского комплекса. Близость МКАД, Калужского и Киевского шоссе. Есть бытовое помещение с сан. узлом и душем. Общая зона разгрузки на 8 доков (оборудованы докиваллерами) один под фуру. Рабочая высота потолков 6 м. Полы антипыль. Круглосуточный доступ. Въезд бесплатный. Отдельно оплачивается электричество по счетчику.


от 432 000
до 3 510 000 Р./мес.

4 400 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Выполнены НДС, без комиссии

www.avito.ru/.../sklad_a_2600_m2_kievskoe_sh.../sklad_a_2600_m2_kievskoe_sh...
Склад А, 2600 м², Киевское ш., доки, с НДС - купить, продать, сдать или сдать в аренду в Москве на Авито — Объявление на сайте Авито

Склад А, 2600 м², Киевское ш., доки, с НДС

Добавить в избранное · Добавить заметку · 17 февраля в 16:22



Площадь: 2600 м², Класс здания: А

Москва, Новомосковский административный округ, поселение Мосрентген, д. Дудино, СНТ Дудино-2
 • Румянцово, 200 м • Саларьево, 1,5 км • Троицкое, 2,5 км [Показать карту](#)

и 079

~ 7 000 Р в год за м²

заяв: 1 516 667 Р

8 495 125-83-01

Написать сообщение

Basic Estate
 Агентство
 На Авито с октября 2015

Подписаться на новости

Качественный менеджер
 Консультант

№ 1710561327, (0) 3000 (+3)

Basic Estate
 Полный спектр комплексных услуг в сфере недвижимости, как коммерческой, так и жилой.

33 объявлений агентства

Basic Estate-уникальная платформа собственника!

БЕЗ КОМИССИИ! Складское помещение класса "А" 1400 м²

Сравнитесь с другими предложениями. Вы можете перейти в наш авито магазин между данной страницей, либо наберите наш по указанному в объявлении номеру.

- Собственная база складской недвижимости
- Подбор для Вас объект **БЕСПЛАТНО**
- Опыт работы в коммерческой недвижимости 12 лет.
- Гарантированный результат в короткие сроки.

Расположение: Москва, поселение Мосрентген, деревня Дудино, СНТ Дудино-2

Техническая информация:

- ✓ Полы: Антипыль. Нагрузка на пол: 6 тонн на кв.м. – 1 этаж и 3 тонны на кв.м. – мезонин.
- ✓ Высота потолка: 13м. Высота от пола до антресоли 6 м. Высота от антресоли до фермы балок 6м.
- ✓ Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.
- ✓ Наличие системы приточно-вытяжной вентиляции.
- ✓ Антипылевое покрытие пола.
- ✓ Надежная система безопасности и контроля доступа на территорию 24 часа в сутки.
- ✓ Современные инженерные коммуникации (собственная котельная, системы водо-, тепло-, энергоснабжения).
- ✓ Наличие пассажирского лифта.
- ✓ Удобный подъезд и стоянка для грузовых автомобилей.

Мощность подстанции - 1 200 кВт

✓ Площади в аренду: 2600 м² (1 этаж – 1600 м², мезонин – 700 м²)

☆☆☆ **Арендная ставка: 7000 руб/м²/год (НДС)** ☆☆☆

Отдаются: счет, вода по счетчику и врезды. .

Дополнительные фото планировки по запросу.

~ 7 000 Р в год за м²

заяв: 1 516 667 Р

8 495 125-83-01

Написать сообщение

Basic Estate
 Агентство
 На Авито с октября 2015

Подписаться на новости

Качественный менеджер
 Консультант

№ 1710561327, (0) 3000 (+3)

Basic Estate
 Полный спектр комплексных услуг в сфере недвижимости, как коммерческой, так и жилой.

33 объявлений агентства

☆☆☆ **Арендная ставка: 7000 руб/м²/год (НДС)** ☆☆☆

Отдаются: счет, вода по счетчику и врезды. .

Дополнительные фото планировки по запросу.

~ 7 000 Р в год за м²


заяв: 1 516 667 Р

8 495 125-83-01

© Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт», тел.(495) 790-51-18

155

Склад (А), от 500 до 3 000 м²
 Москва, НАО (Новоносковоий), Московский поселение, Саларьево деревня, вл1. На карте
 М Саларьево
 Киевское шоссе, 3 км от МКАД



от 279 000
 до 1 674 000 Р/мес.

6 850 Р за м² в год
 Следить за изменением цены
 Вычлены НДС, без комиссии

ИР0
Herzen Capital
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2011 года
 Баз 18 объектов

+7 925 216-63-92
 Позвоните, чтобы узнать больше об объектах на ЦИМ. И оставьте свои контактные данные

Написать сообщение

Бизнес-центр «П-5»
 Аренда и продажа помещений в БЦ «П-5» в Восток. Настоящий А класс. Просторные помещения! Офисы от 45 до 190 м². Помещение под кафе 65 м². +7 (495) 358-86-88

от 500 до 3 000 м² 1 из 1 Свободно
 Площади Этажи Помещения

4637 уникальный номер помещения.
 Аренда помещения от собственника (без комиссии);
 Арендные канцелярии, скидки и индивидуальные улучшения - все обсуждается;
 Помещение находится на охраняемой и огражденной территории;
 Назначение: Склад;
 Также подходит под: Ответ.хранение.

Метро: Саларьево.
 Ответственное хранение. Свой транспорт.
 Приемка, отгрузка и хранение товара
 Комплектация заказов
 Паллетирование
 Приемка возвратов
 Инвентаризация
 Обработка брака
 Кросс-докинг
 3PL услуги
 Работа с мелкоштучным товаром
 Стенерование
 Переупаковка, ретейлинг, катинг
 Доставка товара по городу
 Доставка товара по области
 Доставка товара по России
 Архивное хранение и обработка документов
 Ответственность складского оператора застрахована

Технические характеристики:
 Площадь в аренду: 3000 м²; Возможна наработка частями;
 Температурный режим: Стальной/теплый; Этаж: 1; Высота потолка: 12 м; Промышленные ворота, донсовые 8 шт.; Пол: Бетон-антисептик;
 Коммерческие условия:
 Арендная ставка: 3 580 руб/м²/год (без учета НДС);
 Помещением занимается: Новиков Москва.

от 279 000
 до 1 674 000 Р/мес.

6 850 Р за м² в год
 Следить за изменением цены
 Вычлены НДС, без комиссии

ИР0
Herzen Capital
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2011 года
 Баз 18 объектов

+7 925 216-63-92
 Позвоните, чтобы узнать больше об объектах на ЦИМ. И оставьте свои контактные данные

Написать сообщение

Бизнес-центр «П-5»
 Аренда и продажа помещений в БЦ «П-5» в Восток. Настоящий А класс. Просторные помещения! Офисы от 45 до 190 м². Помещение под кафе 65 м². +7 (495) 358-86-88

Приложение № 3
**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО
ХАРАКТЕРА**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи в Заняе на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
• Дополнение к Акту приема-передачи от 17 марта 2015 года к Заявке на приобретение инвестиционных паев № 979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Саларьево" данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:17:0110265:1644

Объект права: Бытовая канализация, инженерные коммуникационные инженерные, протяженность 15,00 м., адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Московский, д.Саларьево

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-03/017-77/017/062/2015-127

Государственный регистратор

Екатерина Н. С.
77-03/017-77/017/062/2015-127

77-АС 158277 

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи в Заняе на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
• Дополнение к Акту приема-передачи от 17 марта 2015 года к Заявке на приобретение инвестиционных паев № 979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Саларьево" данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:17:0110265:2489

Объект права: Бетонная канализация, инженерные коммуникации, Протяженность 511 м., пав.№ 097.032.0027-115-11, лит. К1, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Московский, д.Саларьево, кв.7

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-03/017-77/017/062/2015-182

Государственный регистратор

Екатерина Н. С.
77-03/017-77/017/062/2015-182

77-АС 158267 

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи в Заняе на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
• Дополнение к Акту приема-передачи от 17 марта 2015 года к Заявке на приобретение инвестиционных паев № 979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Саларьево" данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:17:0110205:2470

Объект права: водопровод, инженерные коммуникации, Протяженность 1028 м., пав.№ 097.032.0027-115-11, лит. В, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д.Саларьево, кладовые 7

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-03/017-77/017/062/2015-132

Государственный регистратор

Екатерина Н. С.
77-03/017-77/017/062/2015-132

77-АС 158276 

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи в Заняе на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
• Дополнение к Акту приема-передачи от 17 марта 2015 года к Заявке на приобретение инвестиционных паев № 979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Саларьево" данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:17:0110265:1642

Объект права: Водопровод от камеры ВКН-43, инженерные объекты пропиектированног инженерия, протяженность 4,00 м., адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Московский, д.Саларьево

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-03/017-77/017/062/2015-192

Государственный регистратор

Екатерина Н. С.
77-03/017-77/017/062/2015-192

77-АС 158268 

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

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи в Зависе на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
• Дополнение к Акту приема-передачи от 17 марта 2015 года в Зависе на приобретение инвестиционных паев № 979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Саларьево" данные о которых устанавливаются на основании данных банков счетов владельцев инвестиционных паев и в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов detto владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:17:0110205/2465

Объект права: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 13,3 кв. м, инв.№ 097-012-00274-ЕБ-11, инв. №4 , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д.Саларьево, кадастровый номер: 77:17:0110205/2465-15/2

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77:17:0110205/2465-15/2

Государственный регистратор

Евгения Н. С.
77-77:0110205/2465-15/2

77-АС 158274 РФ

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

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи в Зависе на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
• Дополнение к Акту приема-передачи от 17 марта 2015 года в Зависе на приобретение инвестиционных паев № 979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Саларьево" данные о которых устанавливаются на основании данных банков счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов detto владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:17:0110205/3147

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40 217 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, и.Московский, в районе д.Саларьево

Существующие ограничения (обременения) права: сервитут, доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77:17:0110205/3147

Государственный регистратор

Евгения Н. С.
77-77:0110205/3147

77-АС 158284 РФ

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

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи в Зависе на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
• Дополнение к Акту приема-передачи от 17 марта 2015 года в Зависе на приобретение инвестиционных паев № 979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Саларьево" данные о которых устанавливаются на основании данных банков счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов detto владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 58:21:0110205/299

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 5 895 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, и.Московский, в районе д.Саларьево, уч. 10/5

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77:17:0110205/299

Государственный регистратор

Евгения Н. С.
77-77:0110205/299

77-АС 158287 РФ

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

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи в Зависе на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
• Дополнение к Акту приема-передачи от 17 марта 2015 года в Зависе на приобретение инвестиционных паев № 979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Саларьево" данные о которых устанавливаются на основании данных банков счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов detto владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:17:0110205/3148

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 19 783 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, и.Московский, в районе д.Саларьево

Существующие ограничения (обременения) права: сервитут, доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77:17:0110205/3148

Государственный регистратор

Евгения Н. С.
77-77:0110205/3148

77-АС 158286 РФ

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

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи в Занято на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
• Дополнение к Аку приема-передачи от 17 марта 2015 года в Занято на приобретение инвестиционных паев № 979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд негосударственности "Саларьево" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Община долевая собственность
Кадастровый(участковый) номер: 50:21:0110301:1076

Объект права: земельная, изъятая для государственных нужд, община площадью 230,6 кв. м, паш. № 097-032-20000/14, лог. 15 , адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Московский, д.Саларьево, кв. 7

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕГРП" адреса 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-8/2

Государственный регистратор: [Подпись] Елагина Н. С.
77-77/017-77/017/062/2015-8/2

77-АС 158281

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

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи в Занято на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
• Дополнение к Аку приема-передачи от 17 марта 2015 года в Занято на приобретение инвестиционных паев № 979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд негосударственности "Саларьево" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Община долевая собственность
Кадастровый(участковый) номер: 77:17:0110205:2468

Объект права: земельная изъятая для государственных нужд, Протяженность 1825 м., паш. № 097-032-20027-174-11, лог. 82 , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Люберецкий район, городское поселение Московский, д.Саларьево, владение 7

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕГРП" адреса 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-14/2

Государственный регистратор: [Подпись] Елагина Н. С.
77-77/017-77/017/062/2015-14/2

77-АС 158275

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

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи в Занято на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
• Дополнение к Аку приема-передачи от 17 марта 2015 года в Занято на приобретение инвестиционных паев № 979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд негосударственности "Саларьево" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Община долевая собственность
Кадастровый(участковый) номер: 77:17:0110205:1643

Объект права: Земельная изъятая для государственных нужд, протяженность 21,00 м , адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Московский, д.Саларьево

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕГРП" адреса 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-20/2

Государственный регистратор: [Подпись] Елагина Н. С.
77-77/017-77/017/062/2015-20/2

77-АС 158289

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

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи в Занято на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
• Дополнение к Аку приема-передачи от 17 марта 2015 года в Занято на приобретение инвестиционных паев № 979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд негосударственности "Саларьево" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Община долевая собственность
Кадастровый(участковый) номер: 77:17:0110205:1646

Объект права: Земельное здание, 1 - этаж, общ. площадь 22,4 кв.м , адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Московский, дер. Саларьево, паш. №7

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕГРП" адреса 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-9/2

Государственный регистратор: [Подпись] Елагина Н. С.
77-77/017-77/017/062/2015-9/2

77-АС 158280

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

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи и Заявка на приобретение инвестиционных прав №979-044-1491 для юридического лица от 16.03.2015г. от 17.03.2015
• Дополнение к Акту приема-передачи от 17 марта 2015 года и Заявка на приобретение инвестиционных прав № 979-044-1491 для юридического лица от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных прав - Закрытый паевой инвестиционный фонд некоммерческой организации "Саларьево" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счетов для владельцев инвестиционных прав.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:17:0110205-1719
Объект права: Нежилая здание, 6 эт., площадью 8 657,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Московский, д.Саларьево, вл.7

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕГР" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77:17/013-77/013/2015-4/2

Государственный регистратор
(подпись, печать)
77-77/013-77/013/2015-4/2

Евгения Н. С.

77-АС 158285

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

Дата выдачи: 06.06.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи и Заявка на приобретение инвестиционных прав №979-044-1491 для юридического лица от 16.03.2015г. от 17.03.2015
• Дополнение к Акту приема-передачи от 17 марта 2015 года и Заявка на приобретение инвестиционных прав № 979-044-1491 для юридического лица от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных прав - Закрытый паевой инвестиционный фонд некоммерческой организации "Саларьево" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счетов для владельцев инвестиционных прав.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:17:0110205-1282
Объект права: Сети связи, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 786,00 м., адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Московский, в районе д.Саларьево

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕГР" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77:17/013-77/013/2015-22/2

Государственный регистратор
(подпись, печать)
77-77/013-77/013/2015-22/2

Евгения Н. С.

77-АС 158271

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

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи и Заявка на приобретение инвестиционных прав №979-044-1491 для юридического лица от 16.03.2015г. от 17.03.2015
• Дополнение к Акту приема-передачи от 17 марта 2015 года и Заявка на приобретение инвестиционных прав № 979-044-1491 для юридического лица от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных прав - Закрытый паевой инвестиционный фонд некоммерческой организации "Саларьево" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счетов для владельцев инвестиционных прав.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:17:0000000-9059
Объект права: склад, назначение: нежилое, общая площадь: 7 320,6 кв.м., этаж: 1.2., адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Московский, д.Саларьево, вл.3

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕГР" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77:17/013-77/013/2015-10/2

Государственный регистратор
(подпись, печать)
77-77/013-77/013/2015-10/2

Евгения Н. С.

77-АС 158279

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

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи и Заявка на приобретение инвестиционных прав №979-044-1491 для юридического лица от 16.03.2015г. от 17.03.2015
• Дополнение к Акту приема-передачи от 17 марта 2015 года и Заявка на приобретение инвестиционных прав № 979-044-1491 для юридического лица от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных прав - Закрытый паевой инвестиционный фонд некоммерческой организации "Саларьево" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счетов для владельцев инвестиционных прав.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:17:0000000-9049
Объект права: склад, назначение: нежилое, общая площадь: 7 360,7 кв.м., этаж: 1.2., адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Московский, д.Саларьево, вл.3

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕГР" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77:17/013-77/013/2015-11/2

Государственный регистратор
(подпись, печать)
77-77/013-77/013/2015-11/2

Евгения Н. С.

77-АС 158278

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

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи в Занков на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
• Дополнение к Акту приема-передачи от 17 марта 2015 года в Занков на приобретение инвестиционных паев № 979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд ликвидности "Саларьево" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общедолевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:17:0000000/9013
Объект права: склад, назначение: склад, общая площадь: 7 318 кв.м, этаж: 1, 2, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Московский, д.Саларьево, вл.7

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕГР" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-62

Государственный регистратор
Евгения Н. С.

77-АС 158263

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

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи в Занков на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
• Дополнение к Акту приема-передачи от 17 марта 2015 года в Занков на приобретение инвестиционных паев № 979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд ликвидности "Саларьево" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общедолевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:17:0110205/1713
Объект права: Территория от ж/дстанции до ИТПЗ, назначение: нежилое, протяженность: 142 м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Московский, д.Саларьево

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕГР" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-212

Государственный регистратор
Евгения Н. С.

77-АС 158270

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

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи в Занков на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
• Дополнение к Акту приема-передачи от 17 марта 2015 года в Занков на приобретение инвестиционных паев № 979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд ликвидности "Саларьево" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общедолевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:17:0110205/2467
Объект права: территория, назначение: нежилая зона, протяженность: 50 м, кв.№ 097-032-0027-170-11, лит. Т, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дзюновский район, городское поселение Московский, д.Саларьево, кадастровый

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕГР" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-172

Государственный регистратор
Евгения Н. С.

77-АС 158266

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

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи в Занков на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
• Дополнение к Акту приема-передачи от 17 марта 2015 года в Занков на приобретение инвестиционных паев № 979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд ликвидности "Саларьево" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общедолевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:17:0000000/8184
Объект права: трансформаторная подстанция, назначение: нежилая зона, общая площадь: 21 кв. м, кв.№ 097-032-20906/25, лит. ЗБ, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Московский, д.Саларьево, вл.7

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕГР" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-72

Государственный регистратор
Евгения Н. С.

77-АС 158282

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕдвижимое имущество и сделок с ним
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
• Дополнение к Акту приема-передачи от 17 марта 2015 года к Заявке на приобретение инвестиционных паев № 979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд ликвидности "Саларьево" данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетах депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(услубный) номер: 77:17:0110205:2471

Объект права: трасса электролинии от омовых сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, принадлежащего, Протяженность 293 м, инв.№ 097:032:0082-178-11, этп К , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, в районе д.Саларьево

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/06/2015-232

Государственный регистратор  Elizaveta N. S.
77-77/017-77/017/06/2015-232

77-АС 158272 

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕдвижимое имущество и сделок с ним
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
• Дополнение к Акту приема-передачи от 17 марта 2015 года к Заявке на приобретение инвестиционных паев № 979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд ликвидности "Саларьево" данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетах депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(услубный) номер: 77:17:0110205:2466

Объект права: трасса газопровода и трасса электролинии электропровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, принадлежащего ООО «Саларьево», Протяженность 1035 м, инв.№ 097:032:0082-178-11, этп Г.Г.Г.Г.2 , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, в районе д.Саларьево

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/06/2015-247

Государственный регистратор  Elizaveta N. S.
77-77/017-77/017/06/2015-247

77-АС 158273 

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕдвижимое имущество и сделок с ним
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
• Дополнение к Акту приема-передачи от 17 марта 2015 года к Заявке на приобретение инвестиционных паев № 979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд ликвидности "Саларьево" данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетах депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(услубный) номер: 77:17:0000000:7035

Объект права: частные сооружения жилищно-бытовой канализации с КНС, принадлежащие, общая площадь 123,1 кв. м, инв.№ 097:032:0027-178-11, этп К3 , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д.Саларьево, владение 7

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/06/2015-162

Государственный регистратор  Elizaveta N. S.
77-77/017-77/017/06/2015-162

77-АС 158265 

1003-234

Федеральный кадастровый центр
Подведомственное учреждение

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"20" января 2013 г., № 77/01/015/0102

1 Кадастровый номер: 50:21:0110205/209
2 Номер кадастрового листа: 77:71:0110205
3 Кадастровый листовой номер: 50:21:0110205/209/01

4 Вид участка: 4
5 Вид назначения: 1
6 Дата вступления в силу государственной кадастровой оценки: 01.01.2008

7 Вид права: 1
8 Вид назначения: 1
9 Вид назначения: 1
10 Вид назначения: 1
11 Вид назначения: 1
12 Вид назначения: 1
13 Вид назначения: 1
14 Вид назначения: 1
15 Вид назначения: 1

16 Описание объекта кадастровой оценки: Земельный участок, расположенный в границах территории, указанной в кадастровом плане территории, кадастровый номер: 50:21:0110205/209/01. Объект обременен ипотекой на праве залога. Размер доли: 1/1. Категория земель: 01-01-012-00-01. Вид использования: 01-01-012-00-01-001.

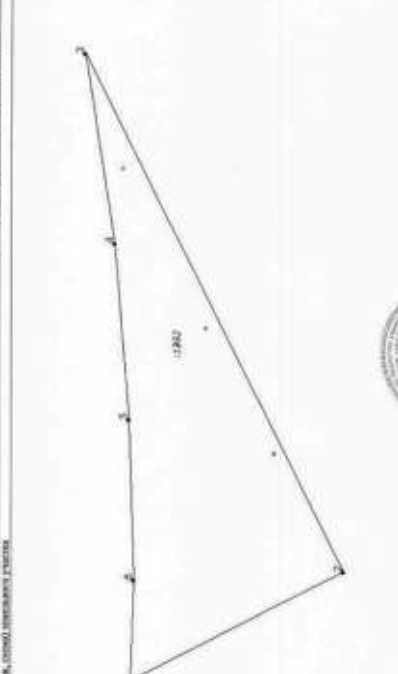
17 Дата вступления в силу государственной кадастровой оценки: 01.01.2008
18 Вид назначения: 1
19 Вид назначения: 1
20 Вид назначения: 1

Инициалы выписки: _____
Подпись: _____
Инициалы выписки: _____
Подпись: _____

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"20" января 2013 г., № 77/01/015/0102

1 Кадастровый номер: 50:21:0110205/209
2 Вид участка: 4
3 Вид назначения: 1
4 Вид назначения: 1
5 Вид назначения: 1
6 Вид назначения: 1



Инициалы выписки: _____
Подпись: _____

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"20" января 2013 г., № 77/01/015/0102

1 Кадастровый номер: 50:21:0110205/209
2 Вид участка: 4
3 Вид назначения: 1
4 Вид назначения: 1
5 Вид назначения: 1
6 Вид назначения: 1

7 Вид назначения: 1
8 Вид назначения: 1
9 Вид назначения: 1
10 Вид назначения: 1
11 Вид назначения: 1
12 Вид назначения: 1
13 Вид назначения: 1
14 Вид назначения: 1
15 Вид назначения: 1

16 Вид назначения: 1
17 Вид назначения: 1
18 Вид назначения: 1
19 Вид назначения: 1
20 Вид назначения: 1

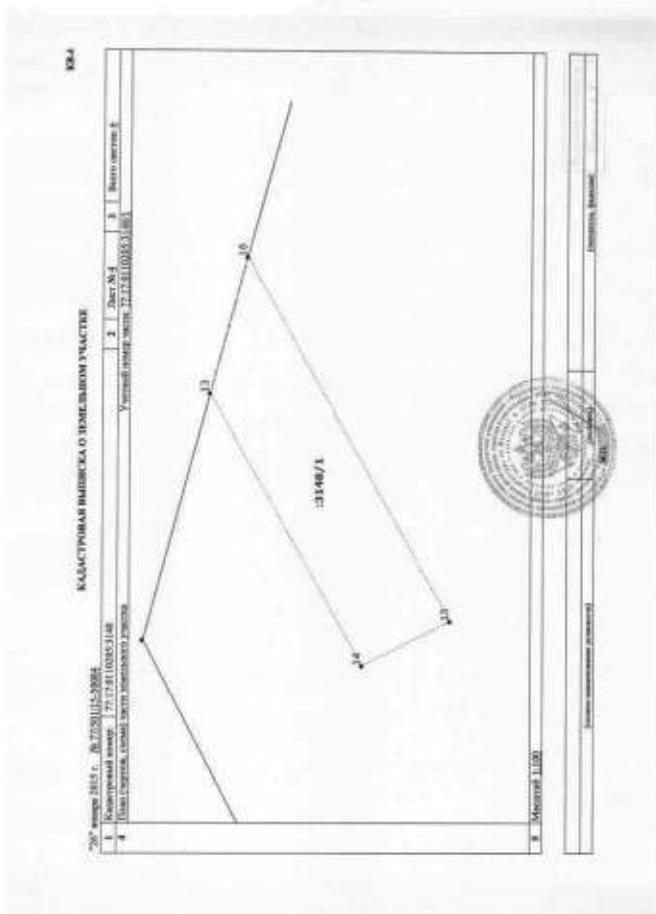
Инициалы выписки: _____
Подпись: _____
Инициалы выписки: _____
Подпись: _____

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"20" января 2013 г., № 77/01/015/0102

1 Кадастровый номер: 50:21:0110205/209
2 Вид участка: 4
3 Вид назначения: 1
4 Вид назначения: 1
5 Вид назначения: 1
6 Вид назначения: 1
7 Вид назначения: 1
8 Вид назначения: 1
9 Вид назначения: 1
10 Вид назначения: 1
11 Вид назначения: 1
12 Вид назначения: 1
13 Вид назначения: 1
14 Вид назначения: 1
15 Вид назначения: 1
16 Вид назначения: 1
17 Вид назначения: 1
18 Вид назначения: 1
19 Вид назначения: 1
20 Вид назначения: 1

Инициалы выписки: _____
Подпись: _____
Инициалы выписки: _____
Подпись: _____



№4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

№ 20/01/2015/015-20004

1. Кадастровый номер: 77:17:01/0203/148

2. Лист № 4

3. Всего листов: 6

4. План участка, кадастровый номер: 77:17:01/0203/148

№	История владения участком	Площадь (кв. м)	Характеристики участка
1	Создан	31	4
2	Искон.	31	4
3	Искон.	31	4
4	Искон.	31	4

Примечание: Для вступления права собственности на земельный участок необходимо обратиться в органы государственной власти субъекта Российской Федерации.

Адрес: Москва, дер. Саларьево, д. 10/05/2015, Строител

Исполнитель: Исполнитель

№4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

№ 20/01/2015/015-20004

1. Кадастровый номер: 77:17:01/0203/148

2. Лист № 5

3. Всего листов: 6

4. План участка, кадастровый номер: 77:17:01/0203/148

№	История владения участком	Площадь (кв. м)	Характеристики участка	Объект недвижимости
1	Создан	31	4	4
2	Искон.	31	4	4
3	Искон.	31	4	4
4	Искон.	31	4	4
5	Искон.	31	4	4
6	Искон.	31	4	4
7	Искон.	31	4	4
8	Искон.	31	4	4
9	Искон.	31	4	4
10	Искон.	31	4	4
11	Искон.	31	4	4
12	Искон.	31	4	4
13	Искон.	31	4	4

Исполнитель: Исполнитель

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

№ 28/01/2015/0004

Кадастровый номер: 77/17/01/0005/1148

Описание территории по кадастру

№ п.п.	№ документа	Дата документа	Вид документа	Содержание документа (ссылка на документ)
1	41/1/05	4/05/18	1	Инженерный план
2	41/1/05	4/05/18	1	Инженерный план
3	41/1/05	4/05/18	1	Инженерный план
4	41/1/05	4/05/18	1	Инженерный план
5	41/1/05	4/05/18	1	Инженерный план
6	41/1/05	4/05/18	1	Инженерный план
7	41/1/05	4/05/18	1	Инженерный план
8	41/1/05	4/05/18	1	Инженерный план
9	41/1/05	4/05/18	1	Инженерный план
10	41/1/05	4/05/18	1	Инженерный план
11	41/1/05	4/05/18	1	Инженерный план
12	41/1/05	4/05/18	1	Инженерный план
13	41/1/05	4/05/18	1	Инженерный план
14	41/1/05	4/05/18	1	Инженерный план
15	41/1/05	4/05/18	1	Инженерный план
16	41/1/05	4/05/18	1	Инженерный план
17	41/1/05	4/05/18	1	Инженерный план
18	41/1/05	4/05/18	1	Инженерный план
19	41/1/05	4/05/18	1	Инженерный план
20	41/1/05	4/05/18	1	Инженерный план

Итого: 20 документов

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

создания

Квартальная инвентаризация объектов

Адрес (местонахождение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	город Москва
Район	
Муниципальное образование	Тип: поселки
	Наименование: Московский
Населенный пункт	Тип: деревня
	Наименование: Саларьево, владение 7
Улица (проект, переулок и т.д.)	Тип:
	Наименование:
Наименование дома	
Наименование корпуса	
Наименование строения	
Литера	КС
Иное описание местонахождения	

Кадастровый номер сооружения: _____
 Инвентарный номер сооружения: 775/02/002/Ж/В-1/001

Технический паспорт составлен по состоянию на: 18 августа 2013 г.

СОГЛАСОВАНО:

ЗАО "Фирма "АИТА"		Наименование организации, осуществляющей технический учет в государственном кадастре недвижимости	
Представитель (подпись, печать)		Литерный филиал ГУВ МО "МОКНП"	
Руководитель организации и специалист Бутанки Д.В.		Руководитель (подпись, печать) (Ф.И.О.)	
М. П.		Гурин Е.Д.	

2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№/№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Опись (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план М 1:10000	5
6	6. План сооружения М 1:1500	6
7	7. Экспликация к плану сооружения	7
8	8. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	8

3. Общие сведения

Наименование: Квартальная инвентаризация объектов

Назначение: жилищное

3.1 Краткое описание

Общие сведения по объекту

Данный технический паспорт содержит описание сооружения Квартальная инвентаризация объектов

Местонахождение сооружения: город Москва, поселение Московский, дер. Саларьево, владение 7

В состав сооружения входит:

- Квартальная инвентаризация объектов (Лит. КС) площадью 41,0 кв.м.
- Квартальная инвентаризация объектов (КИО) с/узелов для передачи информации о состоянии и состоянии объектов с/узелов до границ участка комплекса с инвентаризацией объектов на земельном участке КИО площадью 20 кв.м. и прилегающей территории площадью 14 кв.м. и площадью 12,8 кв.м. каждый.

Сооружение Квартальная инвентаризация объектов (Лит. КС) не является объектом недвижимости и не подлежит учету в Едином государственном реестре недвижимости.

3.2 План привязки (страничка)

Адрес:	
Кадастровый номер:	
Инвентарный номер:	
Литера:	

3.3 Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4 Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) _____ руб.

3.5 Примечание

4. Состав объекта

Наименование объекта	Наименование сооружений	Год ввода в эксплуатацию (или дата окончания строительства)	для юридических лиц	
			Идентификационный номер по БУС, УКУ	Балансовая стоимость по состоянию на 30 августа 2013 г., руб./д.
K5	Канализационная насосная станция	2011	-	-

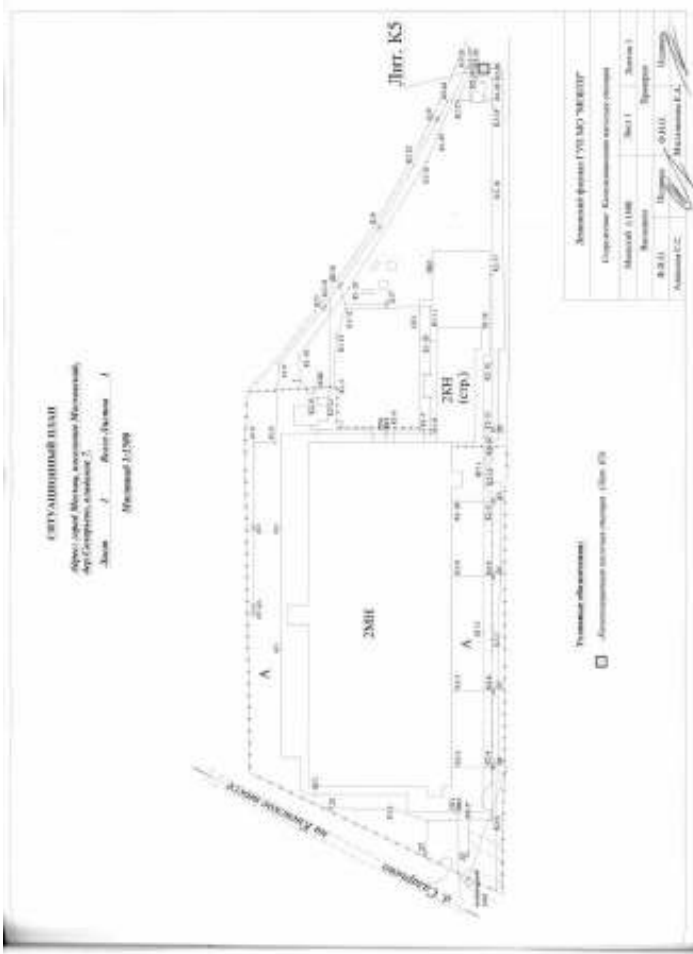
стр. 4

5. Ситуационный план
Канализационная насосная станция

M 1:1000 Лист 1. Всего листов 1



Выдана		Проверена	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Долгих И.А.	<i>[Подпись]</i>	Гурин Е.А.	<i>[Подпись]</i>



8. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц: фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц: наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоподтверждающие документы	Дата

Технический паспорт

Вызван		Проверен	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Алексеев С.С., Болотов Н.А., Мельников А.А., Фролов Д.А.		Гурин Е.Д.	

стр. 2

2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Опись (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Распределение протяженности сооружения	5
6	6. Ситуационный план М 1:10000	6
7	7. План сооружения М 1:1500	7
8	8. Экспликация к плану сооружения	8
9	9. Сведения о правообладателе объекта на дату обследования	9

стр. 2

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Сооружение

Водопровод-вод от сети в здании фабрики с административной надстройкой

Адрес (местоположение) объекта недвижимости

Субъект Российской Федерации	г. Москва	
Муниципальное образование	Тип	поселение
	Наименование	Московский
Наличный пункт	Тип	деревня
	Наименование	Саларьево, владение ?
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	Наименование
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Дата		18
Плоскостные метрические		
Квартальный номер сооружения		
Идентификационный номер сооружения	77-012-0023-1 И 11 (085-022-0023-1/0-11)	

Технический паспорт составлен по состоянию на 16 августа 2012 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта Земельный фонд ГУП МО "МСТМ"
АО "Форм" "АНУ"		
Представитель владелец (Ф.И.О.)	Подпись, печать	Руководитель Организационное лицо (Подпись, наименование должности, И.И.О.) Руководитель комиссии архитектурной группы
Руководитель Администрации технического диагностирования Фабрики Н.Г.		
		Гурин Е.Д.

М. П.



3. Общие сведения

Вид сооружения
Наименование Водопровод-вод от сети в здании фабрики с административной надстройкой
Назначение водоснабжение

3.1 Основные характеристики сооружения

Протяженность трассы 2,70 м.
Протяженность трубопровода 1,70 м.

3.2 Ранее присвоенные (сравнено):

Адрес	
Идентификационный номер	
Идентификационный номер	
Дата	

3.3 Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4 Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) — руб.
Идентификационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) — руб.

3.5 Примечание:

Общие сведения по объекту

Настоящий технический паспорт содержит описание сооружения Водопровод-вод от сети в здании фабрики с административной надстройкой. Местоположение сооружения: город Москва, поселение Московский, дер. Саларьево, владение ?.

В состав сооружения входят:

- Водопровод-вод от сети в здании фабрики с административной надстройкой (Лист 1В) протяженностью 2,7 м., материал трубопровода ПВД ПЭ СDR-17 Ду=110, класса ВКН-43.

Сооружение Водопровод-вод от сети в здании фабрики с административной надстройкой (Лист 1В) в эксплуатацию не введено. Большая стоимость не предъявлено.

стр. 2

4. Состав объекта

№ инв. листа	Наименование сооружения и его частей	№ объекта в Едином государственном реестре недвижимости	для кадастрового листа	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 16 августа 2022 г. (руб.)
1	Водоотвод-вод от сети в здание фабрики с административной пристройкой			
в том числе:				
1В	Водоотвод-вод от сети в здание фабрики с административной пристройкой			0,00

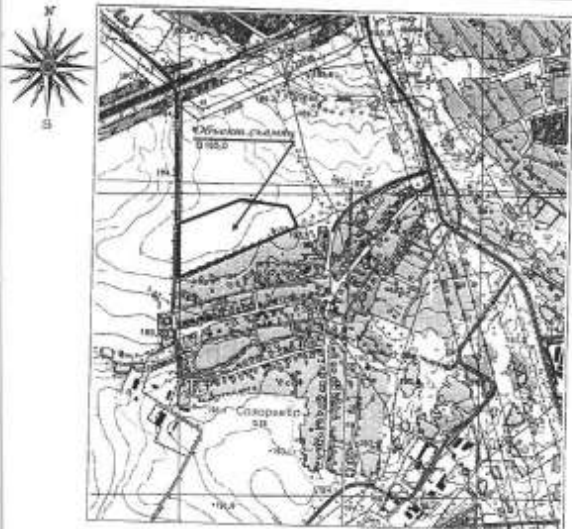
стр. 4

6. Ситуационный план

Водоотвод-вод от сети в здание фабрики с административной пристройкой

M 1:10000

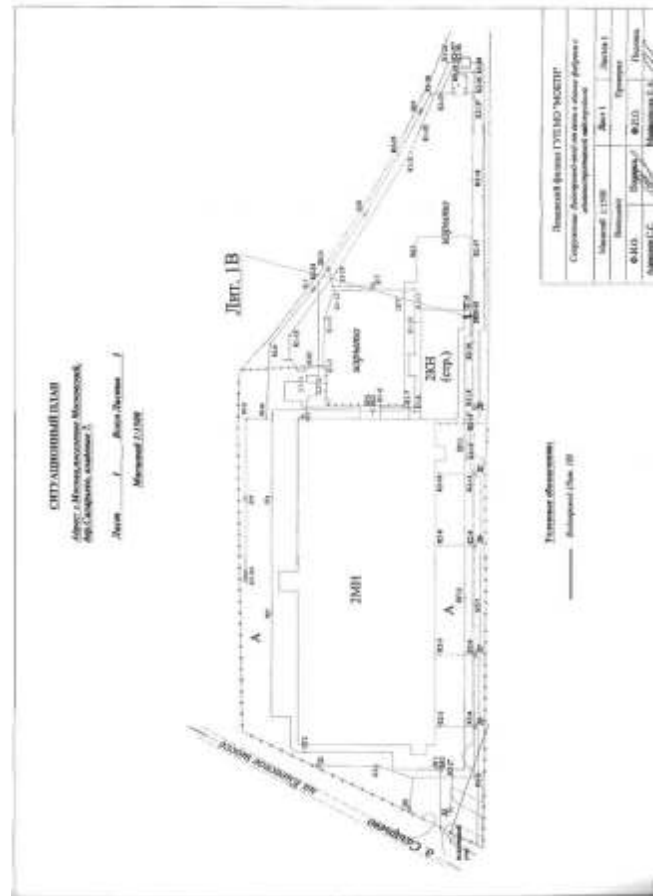
Лист 1. Всего листов 1



Исполнитель	Проверен	Контроль
Ф.И.О. [подпись]	[подпись]	Ф.И.О. [подпись]
И.О. [подпись]	[подпись]	И.О. [подпись]

5. Распределение протяженности сооружения по территории муниципальных образований Московской области

№ инв. листа	Наименование сооружения	Наименование Муниципального образования	Протяженность (м)
	Водоотвод-вод от сети в здание фабрики с административной пристройкой		3,70
		в том числе:	
		город Москва	3,70



Полный текст документа «УЧЕТНО-КАДАСТРОВЫЙ»			
Содержание: Водоотвод-вод от сети в здание фабрики с административной пристройкой			
Масштаб: 1:1000	Лист: 1	Листов: 1	
Исполнитель:	Проверен:	Контроль:	
Ф.И.О. [подпись]	Ф.И.О. [подпись]	Ф.И.О. [подпись]	
Адрес: г. Москва	Адрес: г. Москва	Адрес: г. Москва	

8. Экспликация к плану сооружения

№ п/п листа из плана	Наименование сооружения и его частей	Протяженность трассы (м)	Протяженность трубопровода (м)	Трубопроводы		Колонны (шт.)
				Материал	Диаметр условной (мм)	
I	Воздуховод-ящик от сети в здании фабрики с административной надстройкой	1,70	1,70			2
в том числе:						
II	Воздуховод-ящик от сети в здании фабрики с административной надстройкой	1,70	1,70	ППМ П25-500-17	100	2

стр. 8

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц: фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц: наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля

Технический паспорт

Выполнил	Проверил
Ф.И.О. Алексеев С.С., Мухоморов Е.А., Филатов Д.А.	Ф.И.О. Гуров Е.Д.

стр. 9

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

сооружение

на объекте обследования

Линейка кампозитная - элемент из здания фабрики с административной надстройкой в сеть

технического сооружения

Адрес (местонахождение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	г. Москва
Район	Тверь
Муниципальное образование	Тверь, поселение Московский
Наименование участка	Наименование: Москва
Улицы (проспект, переулок и т.д.)	Наименование: Саларьево, садовое ?
Номер дома	Наименование:
Номер корпуса	
Номер строения	
Литера	К2
Иное описание местоположения	
Кадастровый номер сооружения	
Инвентарный номер сооружения	777/032/003/ТН-11

Технический паспорт составлен по состоянию на 16 августа 2012 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет в составлении технического паспорта	
ЗАО "Фарма "АВТА"		Ленинский филиал ГУП МО "МОБИЛ"	
Представитель (должность) Ф.И.О.	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) Ф.И.О.	Подпись, печать
Руководитель Административно-технического агентства Фармако И.Г.		Руководитель инженерной производственной службы Гуров Е.Д.	
	М. П.		М. П.



стр. 2

2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Опись (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Распределение протяженности сооружения	5
6	6. Ситуационный план М 1:10000	6
7	7. План сооружения М 1:1500	7
8	8. Экспликация к плану сооружения	8
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9

3. Общие сведения

Вид сооружения _____
 Наименование Линейная канализация - выпуски из здания фабрики с административной надстройкой в сеть
 Назначение водоснабжение

3.1 Основные характеристики сооружения

Протяженность трюсы 21,10 м.
 Протяженность трубопроводов 21,10 м.

3.2 Ранее присвоенные (справочные):

Адрес	
Кадстровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.
 Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) _____ руб.

3.5. Примечания:

Общие сведения по объекту
 Паспортный технический паспорт содержит описание сооружения Линейная канализация - выпуски из здания фабрики с административной надстройкой в сеть.
 Местоположение сооружения: город Москва, поселение Московский, дер. Саларьево, видение 7.
 В составе сооружения входит:
 - Линейная канализация - выпуски из здания фабрики с административной надстройкой в сеть (Лит. 1К2) протяженностью 21,1 м., материал трубопровода - труба ПНД-119-Ду=150, количество колодезь 4 шт. *прот. 10/18*
 Сооружение Линейная канализация - выпуски из здания фабрики с административной надстройкой в сеть (Лит. 1К2) в эксплуатацию не принято. Балансовая стоимость не определена.

стр. 3

4. Состав объекта

№ по плану Литера	Наименование сооружения и его частей	Где расположен объект (адрес, кадастровый номер участка)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 16 августа 2012 г. (руб.)
	<u>Линейная канализация - выпуски из здания фабрики с административной надстройкой в сеть</u>			
в том числе:				
1К2	<u>Линейная канализация - выпуски из здания фабрики с административной надстройкой в сеть</u>			0,00

стр. 4

5. Распределение протяженности сооружения по территории г. Москвы и муниципальных образований Московской области

№ по плану Литера	Наименование сооружения	Наименование муниципального образования	Протяженность (м)
	<u>Линейная канализация - выпуски из здания фабрики с административной надстройкой в сеть</u>		21,10
		в том числе:	
		город Москва	21,10

6. Ситуационный план

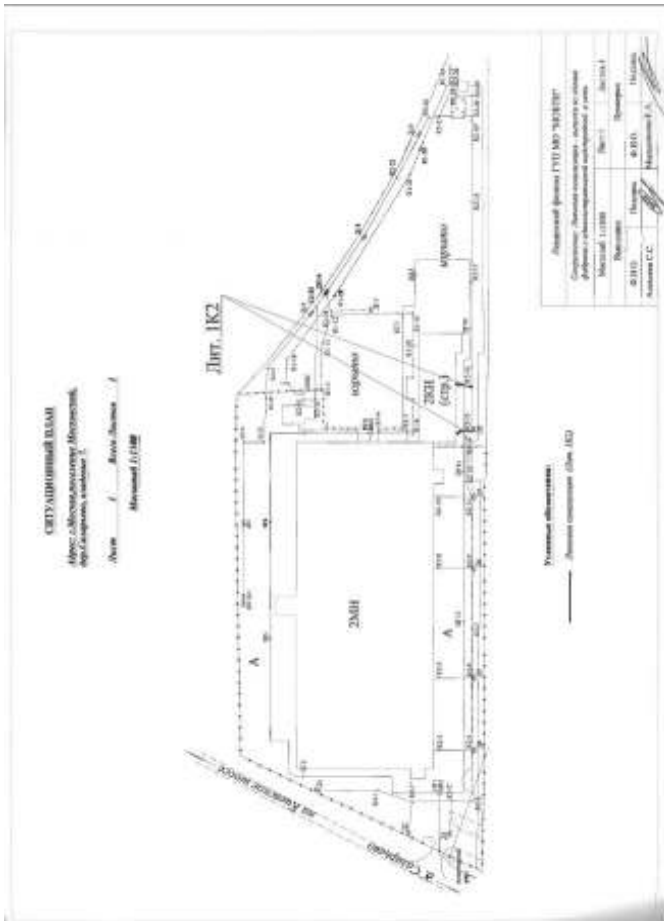
Линейная канализация - выпуски из здания фабрики с административной надстройкой в сеть
 наименование сооружения

М 1:10000

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил:		Проверил:	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Шварин Н.А.	<i>Шварин Н.А.</i>	Гурин Е.Д.	<i>Гурин Е.Д.</i>



8. Эскизы и планы сооружения

№ и литеры на плане	Наименование сооружения и его частей	Протяженность трубы (м)	Протяженность трубопровода (м)	Трубопроводы		Колоды (шт.)
				Материал	Диаметр условный (мм)	
182	Линейка канализации - выпуск из здания фабрики с административной подстанцией в сеть	21,10	21,10			4
в том числе:						
182	Линейка канализации - выпуск из здания фабрики с административной подстанцией в сеть	21,10	21,10	Древо	750	4

стр. 8

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество; паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоисполнительные документы	Доля

Технический паспорт

Вызван		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Алексеев С.С., Вилков Н.А., Мухоморов А.А., Фроловский Д.А.		Гурин Е.Д.	

стр. 9

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

зданию

Трансформаторная подстанция №1

Адрес (местонахождение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	г. Москва
Район	ЗАО "Фирма "АНТА"
Муниципальное образование	Тип
Наименование	Наименование
Наименование участка	Наименование
Улица (проект, переулок и т.д.)	Тип
Наименование	Наименование
Номер дома	
Номер корпуса	
Номер строения	
Литера	40
Иное описание местонахождения	поселение Московский, дер. Саларьево, участок 5
Кадастровый номер здания	
Идентификационный номер здания	777-027-26609/06

Технический паспорт составлен по состоянию на 28 марта 2017 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ЗАО "Фирма "АНТА"		"Донской филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О.)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Руководитель Административно-технического агентства Федерово Н.Г.		Руководитель комплексной производственной группы Гурин Е.Д.	

М. П.



2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	2. Опись (состав)	
2	3. Общие сведения	
3	4. Состав объекта	
4	7. План объекта	
5	8. Экспликация	
6	9. Правообладатели, подписи	

стр. 2

3. Общие сведения о здании

Наименование: Трансформаторная подстанция №2
 Год завершения строительства: 2012
 Год ввода в эксплуатацию: —
 Материал стен: бетонные монолитные
 Количество надземных этажей: 1 Количество подземных этажей: —
 Строительный объем: 69 куб.м
 Общая площадь здания по внутреннему обмеру: 22,4 кв.м
 Площадь застройки: 24,5 кв.м
 Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание: —

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц): — руб.
 Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц): — руб.

3.2. Разное присвоенные (справочно):

Адрес:	
Кадастровый номер:	
Инвентарный номер:	
Листера:	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

Изменение адреса произошло на основании Постановления Правительства Москвы от 28.07.2012 года № 252-ПП. Разрешение на ввод объекта: Лист 45 в эксплуатацию не предъявлено. Балансовая стоимость не предъявлена.

стр. 3

4. Состав объекта

№ по плану Листера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (по документам правообладателя)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бул. участу	Балансовая стоимость по состоянию на 28 марта 2013 г. (руб.)
45	Трансформаторная подстанция	2 012		

стр. 4

7. План этажа здания

M 1:100

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Мельникова С.Б.	<i>[Подпись]</i>	Гурин В.В.	<i>[Подпись]</i>

8. Экспликация к плану этажей здания

№ п/п	№ в плане по этажам	Этаж	№ помещения	№ по плану	Наименование частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	1	1	1	1	трансформаторная	11,4	3,0	
2	1	1	2	2	трансформаторная	11,4	3,0	
Итого:						22,8		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество; для юридических лиц - наименование; для индивидуальных предпринимателей - наименование с указанием в действительности с указанием	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля

Технический паспорт

Выдано		Проверено	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Лобачев С.В.	<i>[Подпись]</i>	Гурин В.А.	<i>[Подпись]</i>

стр. 8

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

сооружения

Техпаспорт от компании до ИТЭИ здания фабрики с административной надстройкой

Адрес (местонахождение) объекта недвижимости

Субъект Российской Федерации	г. Москва	
Район		
Муниципального образования	Тип	муниципальное
	Наименование	Московский
Населенный пункт	Тип	деревня
	Наименование	Саларьево-кладбище I
Улица (проектир. терригор. в т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	I/3	
Наименование местоположения		
Кадастровый номер сооружения		
Инвентарный номер сооружения	777/02/0027-ГН-11	

Технический паспорт составлен по состоянию на 22-Февраль 2013 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ЗАО "Фирма "АНПА"		Земельный кадастр ГУИ МО "МОДЕСТ"	
Представитель (должность) Ф.И.О.	Подпись:	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Ф.И.О.)	Подпись:
Руководитель Административно-технического инспекции Фабрикан И.Г.	<i>[Подпись]</i>	Руководитель, индивидуальный предприниматель (Ф.И.О.)	<i>[Подпись]</i>
	М.П.	Гурин В.А.	М.П.



стр. 7

2. Опись (состав) технического паспорта

№ п/п	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Опись (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Распределение протяженности сооружения	5
6	6. Ситуационный план М 1:15000	6
7	7. План сооружения М 1:1500	7
8	8. Экспликация к плану сооружения	8
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9

3. Общие сведения

Вид сооружение
 Наименование Теплотель от котельной до ИТП здания фабрики с административной надстройкой
 Назначение технологическое

3.1 Основные характеристики сооружения

Протяженность трассы 141,70 м.
 Протяженность трубопровода 141,70 м.

3.2 Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3 Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4 Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) — руб.
 Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) — руб.

3.5 Примечание:

Общие сведения по объекту
 Настоящий технический паспорт содержит описание сооружения Теплотель от котельной до ИТП здания фабрики с административной надстройкой.
 Местонахождение сооружения: город Москва, поселение Московский, дер. Саларьево, владение 7.
 В составе сооружения входят:
 - Теплотель от котельной до ИТП здания фабрики с административной надстройкой (Лит. ИТ) протяженностью 141,7 м., в том числе 2хДу=325 - 133,2 м., 2хДу=150 - 8,5 м.
 Сооружение Теплотель от котельной до ИТП здания фабрики с административной надстройкой (Лит. ИТ) в эксплуатацию не принимало. Балансовая стоимость не определена.

стр. 3

4. Состав объекта

№ инвентарной Литера	Наименование сооружения и его частей	Подлежит ли учету (подробнее см. примечания)	для юридических лиц:	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 22 февраля 2013 г. (руб.)
	Теплотель от котельной до ИТП здания фабрики с административной надстройкой			
в том числе:				
ИТ	Теплотель от котельной до ИТП здания фабрики с административной надстройкой			

стр. 4

5. Распределение протяженности сооружения по территории муниципальных образований Московской области

Муниципальное образование	Наименование сооружения	Наименование муниципального образования	Протяженность (м)
	Теплотель от котельной до ИТП здания фабрики с административной надстройкой		141,70
		в том числе:	
		город Москва	141,70

6. Ситуационный план

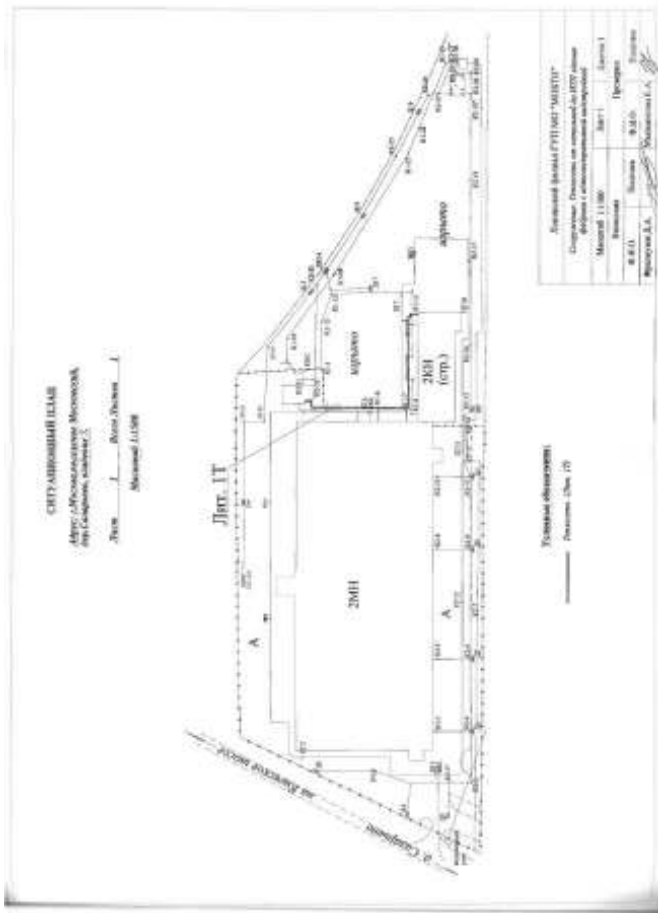
Теплотель от котельной до ИТП здания фабрики с административной надстройкой

М 1:10000

Лист 1. Всего листов 1.



Выполнил	Проверил
И.И.И.	Ф.Ф.Ф.
Александр С.С. Мухоморов К.В.	Григорьев В.В.



8. Эскалации и плану сооружения

№ в плане по плану	Наименование сооружения и его частей	Протяженность (метры)	Протяженность трубопровода		Трубопроводная					
			Итого	в том числе подземный	надземный	Материал	Диаметр условный (мм)	Колонны (шт.)	Температура (град. С)	
I	Теплотрасса от котельной до ИТП здания фабрики с электрической подстанцией	141,70	141,70	141,70	---	---	---	---	---	
в том числе:										
II	Теплотрасса от котельной до ИТП здания фабрики с электрической подстанцией	141,70	141,70	141,70	---	оцинк. ППУ-ИЗ	100, 150	---	---	

стр. 8

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права для физических лиц: фамилия, имя, отчество), паспортные данные, дата рождения, идентификационный номер	Вид права	Правоустанавливающие, правоотражающие документы	Доля

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Литовес С.С., Мухоморов Е.А., Фролов Д.Д.	[подпись]	Гуров Е.Д.	[подпись]

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

сооружение

Хозяйственно-бытовая канализация - выпуски от здания фабрики с административной подстанцией в сеть

Адрес (местоположение) объекта недвижимости

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Тип	оселение
Муниципальное образование	Наименование	Московский
Населенный пункт	Тип	деревня
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Наименование	Саларьево, владение 7
Номер дома	Наименование	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		ИКТ
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер сооружения
 Инвентарный номер сооружения 797:032:0027:ИИ-11/007:032:0027-ИИ-11

Технический паспорт составлен по состоянию на 16 августа 2012 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического о паспорте	
ЗАО "Фарос" АИТА		Ленинский филиал ГУИ МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О.)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование организации) (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Руководитель Административно-технического агентства Фаросов В.Г.	[подпись]	Руководитель филиала (уполномоченный представитель) Гуров Е.Д.	[подпись]

М. П.

М. П.

стр. 9

2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№/№ листов
1	Титульный лист	1
2	Опись (состав) технического паспорта	2
3	Общие сведения	3
4	Состав объекта	4
5	Распределение протяженности сооружения	5
6	Ситуационный план М 1:10000	6
7	План сооружения М 1:1500	7
8	Экспозиция к плану сооружения	8
9	Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9

стр. 2

3. Общие сведения

Вид: коммунальное

Наименование: Хозяйственно-бытовая канализация - выпуски из здания фабрики с административной надстройкой в сеть

Назначение: канализация

3.1 Основные характеристики сооружения

Протяженность трассы 14,89 м

Протяженность трубопровода 14,89 м

3.2 Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3 Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4 Стоимость

Балансовая стоимость (для юридического лица) — руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) — руб.

3.5 Примечания:

Общие сведения по объекту

Исторический технический паспорт содержит описание сооружения Хозяйственно-бытовая канализация - выпуски из здания фабрики с административной надстройкой в сеть. Местонахождение сооружения: город Москва, поселение Московский, дер. Саларьево, кадастровый №

В составе сооружения входят:

- Хозяйственно-бытовая канализация - выпуски из здания фабрики с административной надстройкой в сеть (Лит. 1К1) протяженностью 14,89 м.

Сооружение Хозяйственно-бытовая канализация - выпуски из здания фабрики с административной надстройкой в сеть (Лит. 1К1) в эксплуатацию не приняты. Балансовая стоимость не определена.

стр. 3

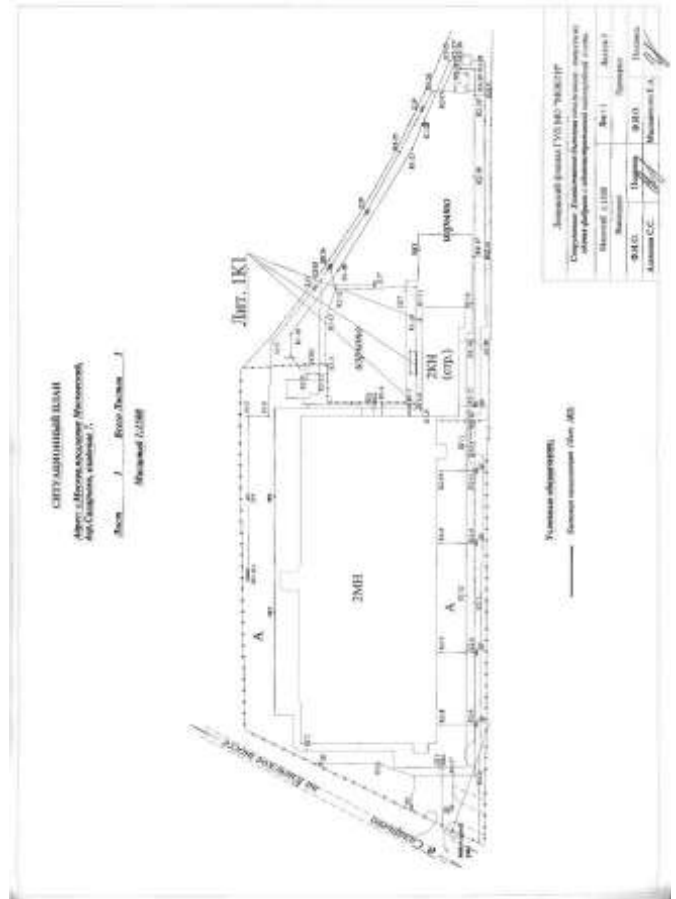
4. Состав объекта

№ по плану участка	Наименование сооружения и его частей	Год ввода в эксплуатацию (проектно-сметная документация)	для юридического лица	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 15 августа 2017 г. (руб.)
	<u>Хозяйственно-бытовая канализация - выпуски из здания фабрики с административной надстройкой в сеть</u>			
	в том числе:			
1К1	<u>Хозяйственно-бытовая канализация - выпуски из здания фабрики с административной надстройкой в сеть</u>			0,00

стр. 4

5. Распределение протяженности сооружения по территории г. Москвы и муниципальных образований Московской области

№ по плану участка	Наименование сооружения	Наименование Муниципального образования	Протяженность (м)
	<u>Хозяйственно-бытовая канализация - выпуски из здания фабрики с административной надстройкой в сеть</u>		14,70
		в том числе город Москва	14,70



8. Эскалация к плану сооружения

№ в плане по плану	Наименование сооружения и его частей	Протяженность трассы (м)	Протяженность трубопровода (м)	Трубопроводы		
				Материал	Диаметр условный (мм)	Колодезь (шт.)
1	Хозяйственно-бытовая канализация - выпуски из здания фабрики с административной надстройкой и сеть	14,80	14,80			2
в том числе:						
1К1	Хозяйственно-бытовая канализация - выпуски из здания фабрики с административной надстройкой и сеть	14,80	14,80	Древо	110	2

стр. 8

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права для физического лица - физлица, инд., отчуждено, передано в залог, для юридического лица - наименование и соответствие с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоохранительные документы	Дата

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Аликин С.С., Белкин И.А., Мельников Е.А., Федулов Д.А.		Гурин Е.Д.	

стр. 9

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

сооружение

Электрооблажение 0,4 кВ

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район		
Муниципальное образование	Тип	административный округ
	Наименование	Московский
Населенный пункт	Тип	деревня
	Наименование	Саларьево, д. Саларьево 7
Улицы (проспекты, переулки и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	4Д	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер сооружения	
Инвентарный номер сооружения	777/012/007/18-1/049

Технический паспорт составлен по состоянию на 22 апреля 2013 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ЗАО "Фарма АНТА"		Львовский филиал ГУП МО "МОБИЛ"	
Представитель (должность) Ф.И.О.	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Подпись, наименование должности) Ф.И.О.	Подпись, печать
Руководитель Административно-технического управления Фодоренко П.Г.		Руководитель комплексной проектной группы Гуров Е.А.	

2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Распределение протяженности сооружения	5
6	6. Ситуационный план М 1:10000	6
7	7. План сооружения М 1:1500	7
8	8. Экспликация к плану сооружения	8
9	9. Сведения о правообладателе объекта на дату обследования	9

стр. 2

3. Общие сведения

Вид сооружения: _____
 Наименование: Электрооблажение 0,4 кВ
 Назначение: электрооблажение

3.1. Основные характеристики сооружения

Протяженность трассы: 191,00 м.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) — руб.
 Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) — руб.

3.5. Примечание:

Общие сведения по объекту
 Настоящий технический паспорт содержит описание сооружений Электрооблажение 0,4 кВ.
 Местоположение сооружения: город Москва, поселение Московский, дер. Саларьево, здание 7.

В состав сооружения входят:
 - Электрооблажение 0,4 кВ (Лит. 4Д) протяженностью трассы 191,0 м, протяженностью кабеля 2520 м.м., в том числе:
 - от ТП-1 до Э.у. (ВРУ-1) здания "Фабрика с адм.подстройкой" протяженностью 2-х линий 220,0 м., протяженностью кабеля 660,0 м.м., марка кабеля АПвБШв-1(Г) (4*185),
 - от ТП-2 до Э.у. (ВРУ-2) здания "Фабрика с адм.подстройкой" протяженностью 2-х линий 240,0 м., протяженностью кабеля 720,0 м.м., марка кабеля АПвБШв(Г)-1 (4*240),
 - от ДГЗ-1 Э.у. (ВРУ-1) здания "Фабрика с адм.подстройкой" протяженностью линии 120,0 м., протяженностью кабеля 240,0 м.м., марка кабеля КНПЭПБП (2*2*0,6),
 - от ДГЗ-2 Э.у. (ВРУ-1) здания "Фабрика с адм.подстройкой" протяженностью линии 510,0 м., протяженностью кабеля 760,0 м.м., марка кабеля АПвБШв-1 (5*240), АПвБШв-1 (5*10), КВБШв (7*2,5), КНПЭПБП (2*2*0,6),
 - от ДГЗ-1 до ТП-1 протяженностью линией 100,0 м.м., протяженностью кабеля 140,0 м.м., марка кабеля ВББШв-1 (4*185), АПвБШв-1 (5*10), КВБШв (7*2,5).

Сооружение Электрооблажение 0,4 кВ (Лит. 4Д) в эксплуатации не находится.
 Балансовая стоимость не определена.

4. Состав объекта

Муниципальный номер	Наименование сооружения и его частей	Год ввода в эксплуатацию (категория, категория, категория)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по Бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 22 апреля 2013 г. (руб.)
1	2	3	4	5
	Электрооблажение 0,4 кВ			
в том числе:				
4Д	Электрооблажение 0,4 кВ	2011	—	—

стр. 4

5. Распределение протяженности сооружений на территории муниципальных образований Московской области

№ по плану листа	Наименование сооружения	Наименование Муниципального образования	Протяженность (м)
	Электрокабеля 0,4 кВ	в том числе:	191,00
		город Москва	

6. Ситуационный план

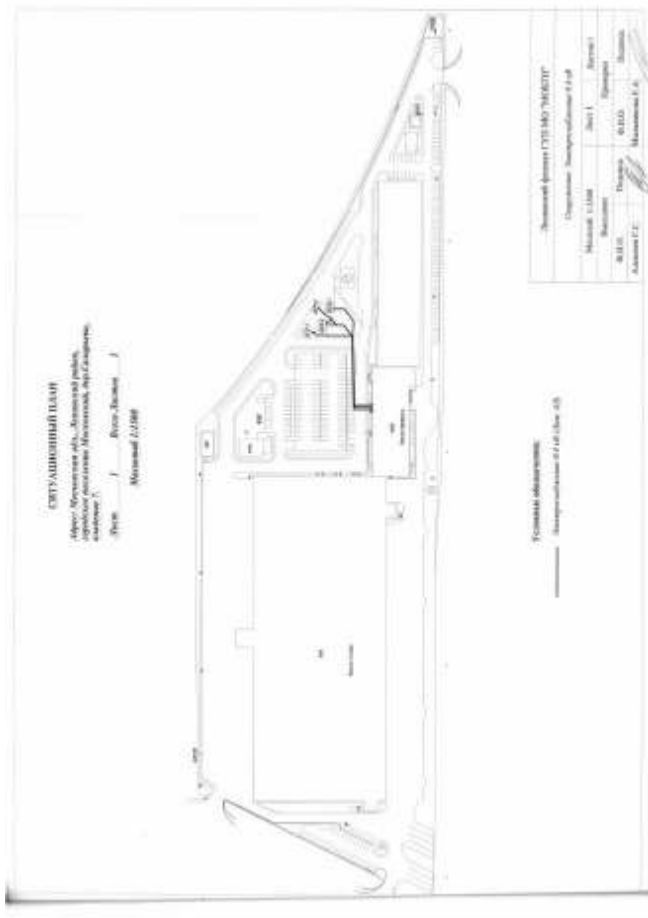
Электрокабели 0,4 кВ
напряжением 0,4 кВ

M 1:10000

Лист 1. Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Белая Н.А.	<i>[Подпись]</i>	Гуров Е.А.	<i>[Подпись]</i>



8. Эпюфикация к плану сооружения

№ по плану листа	Наименование сооружения и его частей	Напряжение (кВ)	Протяженность трассы ЭОП (м)						Протяженность электрических линий	Итого	
			в том числе:							Материал	Количество (шт.)
			Всего	в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:	в том числе:			
1	Электрокабели 0,4 кВ	0,4	191,00	191,00	—	—	—	2100,00	—	—	
Итого	Электрокабели 0,4 кВ	0,4	191,00	191,00	—	—	—	2100,00	—	—	

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Присутствуют ли копии, правоустанавливающие документы	Доля

Технический паспорт

Выявлены		Проверка	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Алексеев С.С., Векруев И.А., Мельников М.А., Фролов Д.А.		Гуров Е.Д.	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

сооружения

Электроснабжение 10кВ

Адрес (местоположение) объекта обследования:

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Тип	населенный пункт
Муниципальное образование	Наименование	Московский
Населенный пункт	Тип	деревня
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Наименование	Саларьевское шоссе 7
Номер дома	Наименование	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		2У
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер сооружения	
Инвентарный номер сооружения	777-022-0027-1У-11203

Технический паспорт составлен по состоянию на 22 апреля 2012 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ЗАО "Ирра" АИТА		Ленинский филиал ГУП МО "МОСТТ"	
Представитель организации (Ф.И.О.)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Руководитель Административно-технического департамента Фролов И.Г.		Руководитель филиала/представитель филиала Гуров Е.Д.	

стр. 1

2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Опись (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Распределение протяженности сооружения	5
6	6. Ситуационный план М 1:10000	6
7	7. План сооружения М 1:1500	7
8	8. Экспликация к плану сооружения	8
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9

стр. 2

3. Общие сведения

Вид сооружения _____
 Наименование Электроснабжение 10кВ
 Назначение электроснабжение

3.1 Основные характеристики сооружения

Протяженность трассы 130,00 м.

3.2 Ранее присвоенные (страховочные):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3 Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4 Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) — руб.
 Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) — руб.

3.5 Примечание:

Общие сведения по объекту
 Настоящий технический паспорт содержит описание сооружения Электроснабжение 10кВ.
 Местоположение сооружения: город Москва, поселение Московский, дер. Саларьево, здание 7.
 В состав сооружения входят:
 - Электроснабжение 10кВ (Лин. 2У) протяженность трассы 130,0 м, протяженность 2-х линий 296,0 м., протяженность кабелей 895 м.м., в том числе:
 - от РП до ТП-2 протяженность 2-х линий 256,0 м., протяженность кабелей 700,0 м.м., марка кабелей АПВВУс-10 (1*120)/25;
 - от ТП-1 до ТП-2 протяженность 2-х линий 40,0 м., протяженность кабелей 120,0 м.м., марка кабелей АПВВУс-10 (1*120)/25.
 Сооружение Электроснабжение 10кВ (Лин. 2У) в эксплуатацию не принято.
 Балансовая стоимость не определена.

стр. 3

4. Состав объектов

№ инв. листа Датум	Наименование сооружения и его частей	Год ввода в эксплуатацию (назначение проектирования)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по БУХ. учета	Балансовая стоимость по состоянию на 22 апреля 2017 г. (руб.)
1	2	3	4	5
	Электросеть 10кВ			
в том числе:				
20	Электросеть 10кВ	2011	—	—

стр. 4

5. Распределение протяженности сооружения
по территории муниципальных образований Московской области

№ инв. листа Датум	Наименование сооружения	Наименование Муниципального образования	Протяженность (м)
	Электросеть 10кВ		100,00
в том числе:			
		г.г.р. Москва	100,00

6. Ситуационный план

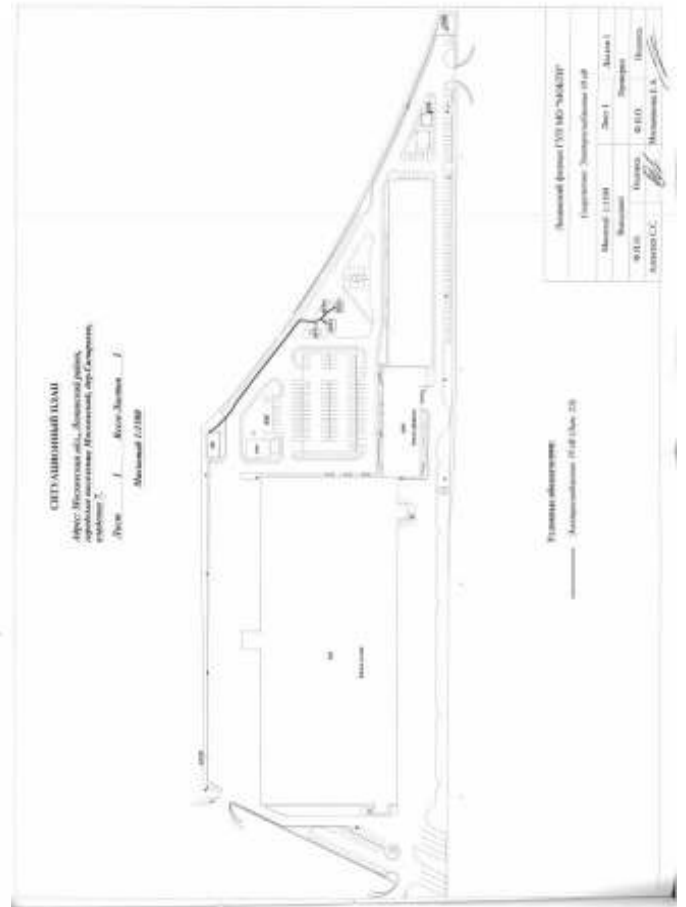
Электросеть 10кВ

М 1:10000

Лист 1 (Всего листов 1)



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Белая Н.А.	<i>[Подпись]</i>	Гурин Е.В.	<i>[Подпись]</i>



8. Электроснабжение в плане сооружения

№ и литера по плану	Наименование сооружения и его частей	Напряжение (кВ)	Протяженность трассы ЛЭП (м)						Откры	
			Всего	в том числе:					Метраж	Кабельностью (шт.)
				вдольма линии в грунте	работами линии в кабельном канале	воздушных однопровитных	воздушных двупровитных	Протяженность электроснабжения		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Электроснабжение (кВ)		100,00	300,00	-	-	-	300,00	-	-
			в том числе:							
2.0	Электроснабжение (кВ)	10,00	130,00	400,00	-	-	-	400,00	-	-

стр. 8

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правотворительные, правоудостоверяющие документы	Дата

Технический паспорт

Выявлен		Проверен	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Алексеев С.С., Калачев М.А., Мельников А.А., Фролов Д.А.	<i>[Подпись]</i>	Гурин Е.Д.	<i>[Подпись]</i>

стр. 9

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

Склад для хранения продукции

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	
Район	
Муниципальное образование	Тип
Населенный пункт	Наименование
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип
	Наименование
Номер дома	
Номер корпуса	
Номер строения	
Литера	В
Иное описание местоположения	Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, в районе д. Саларьево, уч. 102/105
Кадстровый номер здания	
Инвентарный номер здания	097:002-70006

Технический паспорт составлен по состоянию на 13 января 2011 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ЗАО «Фирма „АНТА“		ГУП МО «Московское областное бюро технической инвентаризации» Ленинский филиал	
Представитель (должность) (Ф.И.О.)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование документирующей организации) (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Сидяков Дмитрий Владимирович	<i>[Подпись]</i>	Руководитель комплексной производственной группы Фролова И.З.	<i>[Подпись]</i>
М.П.	<i>[Печать]</i>	М.П.	<i>[Печать]</i>

стр. 9

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правотворительные, правоудостоверяющие документы	Дата

Технический паспорт

Выявлен		Проверен	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Алексеев М.М.	<i>[Подпись]</i>	Фролова И.З.	<i>[Подпись]</i>



2. Опись (состав) технического паспорта

№ п/п	Наименование раздела, произвольных документов	№№ листов
1	1. Технический паспорт	1
2	2. Опись (состав) технического паспорта	2
3	3. Основа строения	3
4	4. Схема обшивки	4
5	7. Плановый этаж здания МГД	7
6	8. Экспликация в плане этажей здания	8
7	9. Сведения о правообладателе объекта на дату обследования	9

стр. 2

3. Общие сведения о здании

Наименование: Склад для хранения продукции

Год завершения строительства: 2010

Год ввода в эксплуатацию: ---

Материал стен: габиты кирпича

Количество надземных этажей: 2 Количество подземных этажей: ---

Строительный объем: 30231 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру: 21 899,3 кв.м

Площадь застройки: 20302,6 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание: 50-21-11 02 05-0296; 50-21-11 02 05-0299

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц): --- руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц): --- руб.

3.2. Ресурсы присоединяемые (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Свободны от ограничений

3.4. Примечание

стр. 2


4. Состав объекта

№ по плану Литера	Наименование здания и его частей	Содержание в записи в Едином государственном реестре недвижимости (инвентаризационная стоимость)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 13 января 2011 г. (руб.)
Б	Склад для хранения продукции	-		


стр. 4

Бланк отчета: Склад для хранения продукции

Реализован в адрес: Москва, поселение Московский, дер. Саларьево, 180/20



Технический план



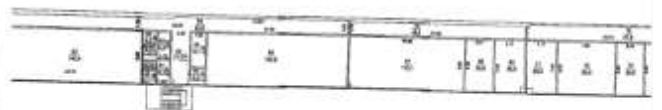
Инженер-строитель
Иванов И.И.
Подпись: Иванова И.И.
№ свидетельства: 5002328

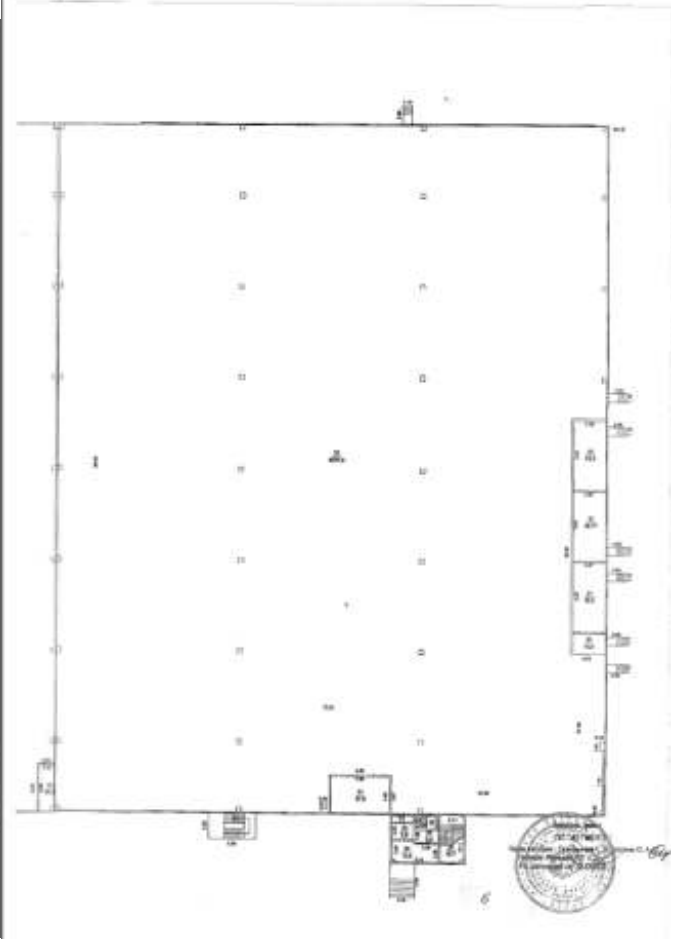
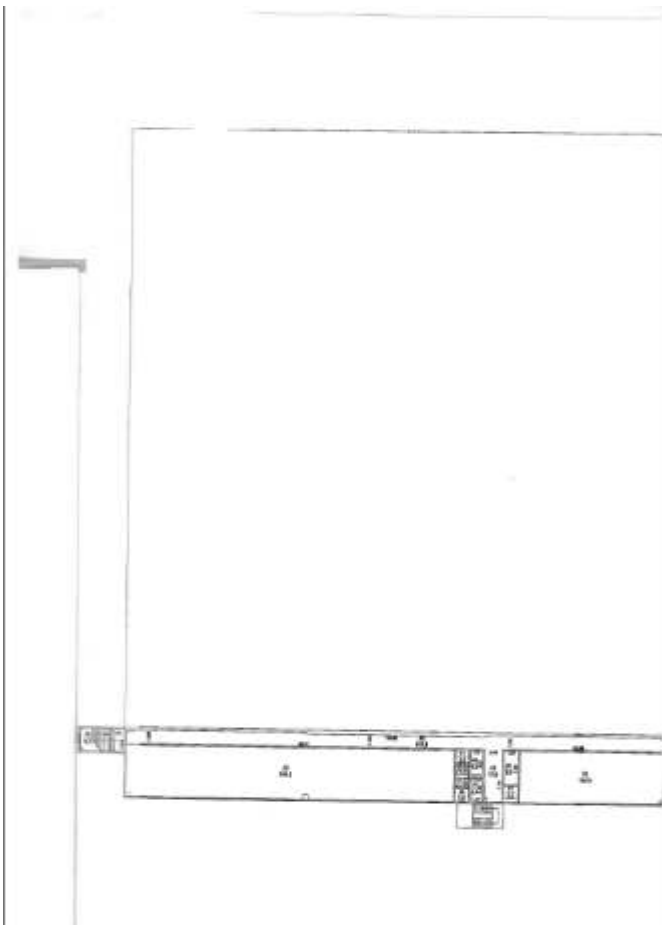
8. Экспликация к плану этажей здания

№ в плане по номеру	Этаж	Назначение	№ по плану	Наименование частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1		вертикаль			23,3	3,30	
2		электрошкафы			3,9		
3		коридоры			2,9		
4		коридор			3,3		
5		туалет			3,6		
6		туалет			1,7		
7		туалет			2,0		
8		коридор			38,8		
9		коридор			604,3	11,00	
10		электрошкафы			12,3	3,30	
11		коридор			6328,7	11,00	
12		коридоры			2,2	3,30	
13		электрошкафы			9,2		
14		коридоры			28,8		
15		электрошкафы			14,1		
16		коридоры			28,3		
17		электрошкафы			0,5		
18		коридоры			18,6		
19		электрошкафы			12,5		
20		коридоры			3372,0	11,00	
21		коридоры			25,8	3,30	
22		электрошкафы			2,1		
23		электрошкафы			5,8		
24		вертикаль			13,8		
25		КПП			3,2		
26		туалет			1,3		
27		туалет			0,8		
28		туалет			2,7		
29		коридоры			68		
30		электрошкафы			30,8		
31		тех. помещения			39,3		
32		коридоры			38,7		
33		КПП			38		
34		коридоры			19,0	3,30	
35		вост. крыло			30,7		
36		вост. крыло			30,4		
37		электрошкафы			5,2		
38		коридоры			18,3		
39		коридоры			142,8		
40		коридоры			384,7		
41		туалет			1,0		
42		туалет			3,3		
43		туалет			1,3		
44		туалет			1,7		
45		туалет			5,3		
46		туалет			2,0		
47		туалет			3,2		
48		туалет			3,0		
49		коридоры			17,3		
50		тех. помещения-электрошкафы			0,0		
51		тех. помещения			1,2		
52		коридоры			114,2		
53		коридоры			146,4		
54		коридоры			36,8		
55		туалет			1,0	3,30	
56		туалет			1,6		
57		туалет			1,6		
58		туалет			1,7		
59		туалет			1,3		
60		туалет			1,1		
61		туалет			5,3		
62		туалет			3,8		

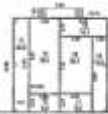
№	Этаж	Назначение	№ по плану	Наименование частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
63		коридоры			11,3		
64		электрошкафы			3,1		
65		тех. помещения			3,3		
66		коридоры			111,0		
67		коридоры			10,1		
68		электрошкафы			36,4		
69		коридоры			26,4		
70		коридоры			41,7		
71		коридоры			28,3		
72		ручной ящик			36,4		
73		коридоры			36,5		
74		коридоры			36,5		
75		коридоры			26,4		
76		коридоры			47,9		
77		коридоры			16,4		
78		коридоры			48,4		
79		коридоры			17,8		
80		коридоры			3,0		
81		туалет			6,0		
82		туалет			8,4		
83		туалет			1,0		
84		туалет			1,3		
85		туалет			1,3		
86		туалет			1,3		
87		туалет			1,3		
88		туалет			1,3		
89		туалет			1,3		
90		туалет			1,3		
91		туалет			1,3		
92		туалет			1,3		
93		туалет			1,3		
94		туалет			1,3		
95		туалет			1,3		
96		туалет			1,3		
97		туалет			1,3		
98		туалет			1,3		
99		туалет			1,3		
100		электрошкафы			3,9		

Итого: 11899,7

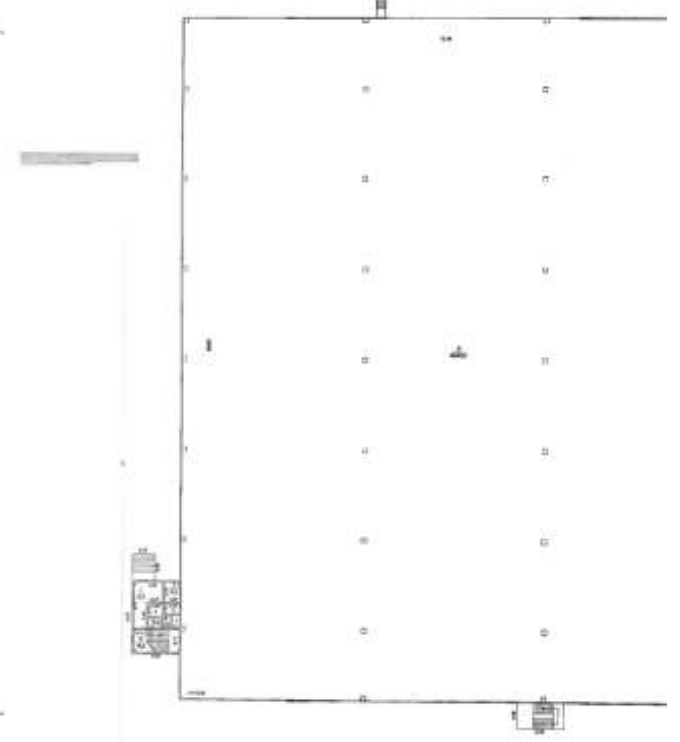
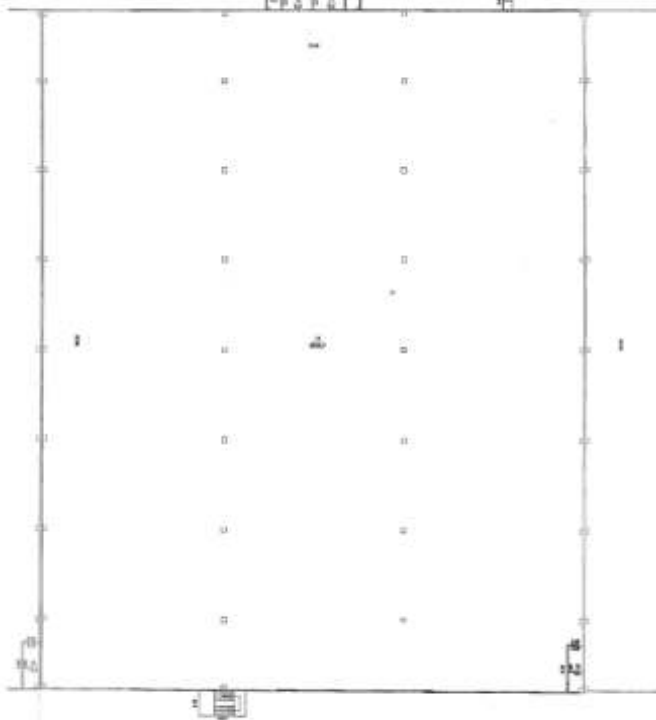




Изд. 2010 по проекту №100/10
Москва, поселение Московский, дер. Саларьево, 150/10



Изд. 2010 по проекту №100/10
Москва, поселение Московский, дер. Саларьево, 150/10



Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
188 (сто восемьдесят восемь) листов

Печать/подпись

