ОТЧЕТ № 1150/19

об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу:

РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево

Дата оценки по состоянию на «27» августа 2019 г.

г. Москва 2019 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 № 1150/19

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением № 4 от «29» июля 2019 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 № 1150/19, составленного «27» августа 2019 г.

Краткое изложение основных фактов и выводов

Сведения об Объекте оценки	
Объект оценки	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.
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 № 4 от «29» июля 2019 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	Результат оценки используется при определении стоимости недвижимого имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево» • 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» августа 2019 г.
Дата осмотра	«27» августа 2019 г. (осмотр произведен в светлое время суток при естественном освещении)
Период проведения работ по оценке	«29» июля 2019 г. – «27» августа 2019 г.
Дата составления Отчета	«27» августа 2019 г.
Порядковый номер Отчета	№ 1150/19 (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	**708 249 143**
- доходного подхода	**324 321 239**
Заключение о стоимости объекта оценки	
Справедливая стоимость Объекта оценки (земельные участки), руб. рассчитанная в рамках:	
- затратного подхода	**516 419 000**
- сравнительного подхода	**Не применялся**
- доходного подхода	**Не применялся**
Итоговое заключение о стоимости Объекта оценки, руб., без учета НДС	
Итоговое заключение о справедливой стоимости Объекта оценки, руб.	**1 032 704 200 (Один миллиард тридцать два миллиона семьсот четыре тысячи двести) 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.	148 951 564	178 741 876,80	29 790 312,80
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.	118 127 938	141 753 525,60	23 625 587,60
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.	118 169 907	141 803 888,40	23 633 981,40
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.	117 202 993	140 643 591,60	23 440 598,60

№ п/п	Наименование объекта	справедливая стоимость, руб., без учета НДС	справедливая стоимость, руб., с учетом НДС	НДС (20%), руб.
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.	153 930	184 716,00	30 786,00
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.	1 218 702	1 462 442,40	243 740,40
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.	155 583	186 699,60	31 116,60
	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.	835 773	1 002 927,60	167 154,60
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.	1 208 500	1 450 200,00	241 700,00
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.	2 347 590	2 817 108,00	469 518,00
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.	380 254	456 304,80	76 050,80
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.	3 519 516	4 223 419,20	703 903,20
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.	420 039	504 046,80	84 007,80
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.	51 737	62 084,40	10 347,40
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.	39 976	47 971,20	7 995,20
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.	94 475	113 370,00	18 895,00
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.	1 782 573	2 139 087,60	356 514,60
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.	533 555	640 266,00	106 711,00
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.	490 930	589 116,00	98 186,00
13	Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского	599 665	719 598,00	119 933,00

№ п/п	Наименование объекта	справедливая стоимость, руб., без учета НДС	справедливая стоимость, руб., с учетом НДС	НДС (20%), руб.
	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.			
	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.	46 199 000	46 199 000	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.	155 039 000	155 039 000	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.	315 181 000	315 181 000	не начисляется
	В том числе			
4	*26883081/4021700 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*	*210 682 945,96*	*210 682 945,96*	*не начисляется*
	Итого	**1 032 704 200**	**1 135 961 240,00**	**103 257 040,00**

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**

"ОМ-Консалт"

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, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕТВЕННЫЕ 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, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 46
2.3 АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 46
2.4 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 47
2.5 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 48

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 51

3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ 51
3.2. КЛАССИФИКАЦИЯ И СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ 55
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 56
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) 95

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ 96

4.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД 96
4.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД 97
4.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД 97

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 99

5.1 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 99
5.2 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА 110
5.3 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА 119

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 141

7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ 146

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 147

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ 147

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Таблица 1.1.

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	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.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	См. табл. №2.1-2.4 и Приложения №3 к настоящему Отчету
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Общая долевая собственность
Собственник/обладатель имущественных прав	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Саларьево» данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Цель и задачи оценки	Определение справедливой стоимости недвижимого имущества
Предполагаемое использование результатов оценки, и связанные с этим ограничения	Результат оценки используется при определении стоимости недвижимого имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево». • 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.
Вид(ы) определяемой стоимости	Справедливая
Дата оценки	«27» августа 2019 г.
Срок проведения оценки	«29» июля 2019 г.- «27» августа 2019 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	«27» августа 2019 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 от14.04.2017г.
№, 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	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» Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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	№ 1150/19
Основание для проведения оценки	№ 4 от «29» июля 2019 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» августа 2019 г.
Дата осмотра Объекта оценки	«27» августа 2019 г. (осмотр был проведен в дневное время при естественном освещении)
Период проведения оценки	«29» июля 2019 г.- «27» августа 2019 г.
Дата составления Отчета	«27» августа 2019 г.

Информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 1.6.

Объект оценки	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.
Имущественные права на Объект оценки	Общая долевая собственность
Собственник/обладатель имущественных прав	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Саларьево» данные о котором 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	**708 249 143**
- доходного подхода	**324 321 239**
Заключение о справедливой стоимости	

Справедливая стоимость Объекта оценки (земельные участки), руб. рассчитанная в рамках:	
- затратного подхода	516 419 000
- сравнительного подхода	Не применялся
- доходного подхода	Не применялся
Итоговое заключение о справедливой стоимости Объекта оценки, руб., без учета НДС	
Итоговое заключение о справедливой стоимости Объекта оценки, руб.	**1 032 704 200 (Один миллиард тридцать два миллиона семьсот четыре тысячи двести) 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.	148 951 564	178 741 876,80	29 790 312,80
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.	118 127 938	141 753 525,60	23 625 587,60
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.	118 169 907	141 803 888,40	23 633 981,40
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.	117 202 993	140 643 591,60	23 440 598,60
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.	153 930	184 716,00	30 786,00
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.	1 218 702	1 462 442,40	243 740,40
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.	155 583	186 699,60	31 116,60
	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.	835 773	1 002 927,60	167 154,60
2	Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1038 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.	1 208 500	1 450 200,00	241 700,00
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.	2 347 590	2 817 108,00	469 518,00
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.	380 254	456 304,80	76 050,80
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.	3 519 516	4 223 419,20	703 903,20
6	Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной	420 039	504 046,80	84 007,80

№ п/п	Наименование объекта	справедливая стоимость, руб., без учета НДС	справедливая стоимость, руб., с учетом НДС	НДС (20%), руб.
	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.			
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.	51 737	62 084,40	10 347,40
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.	39 976	47 971,20	7 995,20
9	Линиевая 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.	94 475	113 370,00	18 895,00
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.	1 782 573	2 139 087,60	356 514,60
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.	533 555	640 266,00	106 711,00
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.	490 930	589 116,00	98 186,00
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.	599 665	719 598,00	119 933,00
	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.	46 199 000	46 199 000	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.	155 039 000	155 039 000	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.	315 181 000	315 181 000	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.*	*210 682 945,96*	*210 682 945,96*	*не начисляется*
	Итого	**1 032 704 200**	**1 135 961 240,00**	**103 257 040,00**

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 использующуюся 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 № 1150/19.

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 основываться 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 УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнительным соглашением № 4 от «29» июля 2019 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 5 885 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Сапарьево, 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. Сапарьево, 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. Сапарьево, 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. Сапарьево
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. Сапарьево, 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. Сапарьево
4	Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Сапарьево, 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. Сапарьево, вл. 7
5	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Сапарьево, 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. Сапарьево, вл. 7
6	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7320,6 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Сапарьево, 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. Сапарьево, вл. 7
7	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7260,7 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Сапарьево, 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. Сапарьево, 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. Сапарьево, 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. Сапарьево, 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. Сапарьево, 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. Сапарьево, вл. 7
10	Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1020 м., инв. № 097.032.0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Сапарьево, 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. Сапарьево, 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. Сапарьево, 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. Сапарьево, 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. Сапарьево, 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. Сапарьево, 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-41, 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	Трассы водоотведения от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, протяженность 293 м., инв. № 097.032.0032-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	Трассы газопровода и трассы 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 № 4 от «29» июля 2019 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 используюшуюся 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 №1150/19.

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 27.08.2019 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	Неправильная	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

Таблица 2.4.

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

Наименование ОС	Местоположение	Общая площадь по свидетельству, кв. м	В том числе[1]		Арендопригодная площадь, кв. м[2]	В том числе[3]		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	стены / стены			
Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Сапарьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110105:1710. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158315 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Сапарьево, вл. 7	8 657,80	0,00	8 657,80	8 286,10	0,00	8 286,10	1 983,60	6	КС-4	Бетонные	Кирпичные, облицовочные панели	2012	57 589,00	Административное
Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Сапарьево, 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. Сапарьево, вл. 7	7 318,00	6 856,97	461,03	7 318,00	6 856,97	461,03	20 302,60	2	КС-6	Бетонные	Сендвич-панели	2010	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. Сапарьево, 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. Сапарьево, вл. 7	7 320,60	6 859,40	461,20	7 320,60	6 859,40	461,20								
Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7260,7 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Сапарьево, 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. Сапарьево, вл. 7	7 260,70	6 803,28	457,42	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. № 0РТ.032-3060/01Д, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Сапарьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8584. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Сапарьево, вл. 7	21,00	21,00	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. № 0РТ.032-3060/01Б, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Сапарьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110101:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Сапарьево, вл. 7	230,60	230,60	0,00	0,00	0,00	0,00	256,50	1	КС-1	Бетонные	Сендвич-панели, кирпичные	2010	1 547,00	Вспомогательное
Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Сапарьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110105:1646. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158280 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Сапарьево, вл. 7	22,40	22,40	0,00	0,00	0,00	0,00	24,30	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**								

[1] Площади определены согласно технического паспорта

[2] В арендопригодную площадь не включены объекты вспомогательного назначения

[3] Площади определены согласно технического паспорта

Таблица 2.5.

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 06.04.2015г.	Протяженность 1 027,45 м. Материал - ПНД, диаметр 110 мм, 250 мм. Количество колодцев -14 шт. Год постройки 2011 г.
Линейная 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.
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.	Площадь застройки - 13,3 кв. м. Модель "Евролос-Биомакс с 15". Материал фундамента-ж/б. Год постройки 2011 г.
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 77:17:0000000:7015. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015 г.	Площадь застройки - 123,1 кв. м. Модель "Вокса-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.
Линейная 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 ИТП, 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 141,78 м, диаметр - 325 мм, 159 мм, материал - сталь, ППУ-ПЭ
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 трассы 785,5 м в двухжильным исполнении, протяженность трубопроводов 1 571 м, материал трубопроводов-а/ц, диаметр 100 мм, количество колодцев - 17. Год постройки 2011 г.
Трасса водоотведения от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, протяженность 293 м., инв. № 097.032.0002-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 трассы - 293,1 м, материал - ПНД, диаметр - 500 мм. Колодцы - 10 шт. Год постройки - 2011 г.
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.	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 м, 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

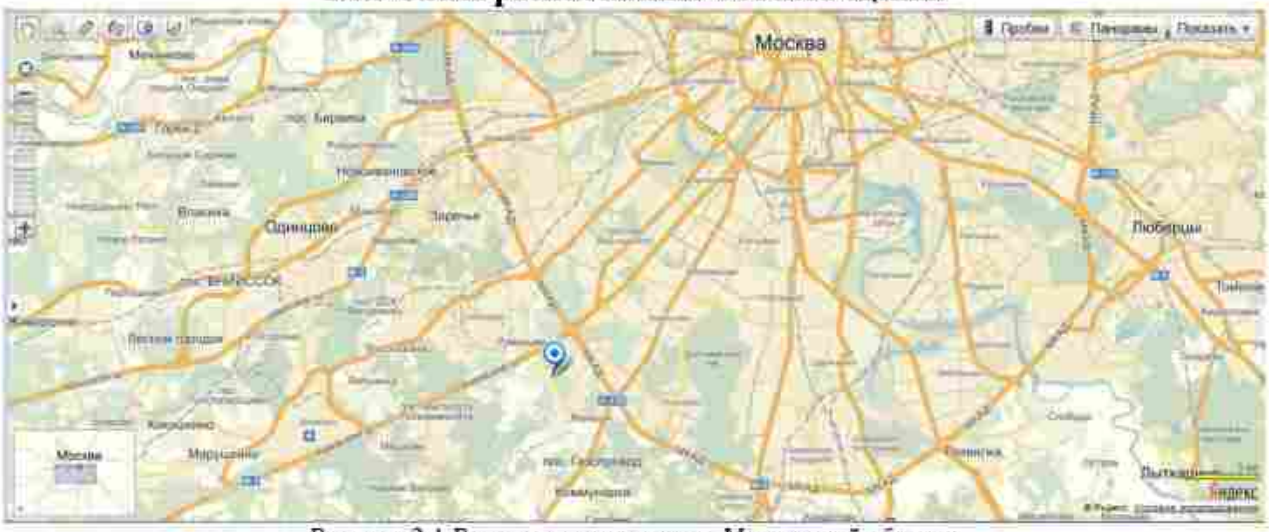


Рисунок 2.1 Расположение на карте Московской области

Рисунок 2.2 Локальное расположение на карте

Таблица 2.6.

Анализ местоположения объекта оценки

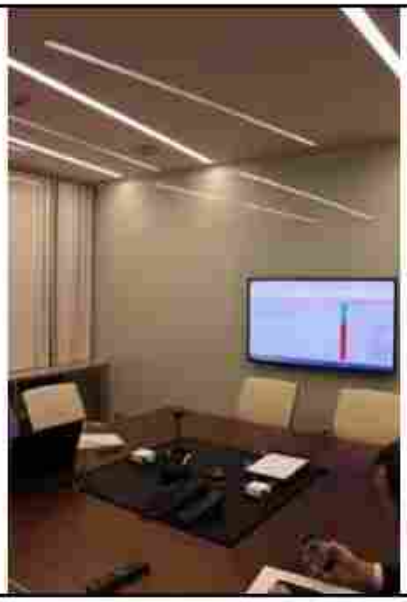
Наименование	Характеристика
Месторасположение	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево
Направление	Киевское шоссе
Удаленность от МКАД, км	4
Этажность застройки	Малоэтажная
Основной тип зданий	Здания производственно - складского назначения, деловая застройка
Транспортная и пешеходная доступность	Хорошая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



П-4

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 говориться 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 24 (стр. 25) время ликвидности объектов индустриальной недвижимости в г. Москва находится в диапазоне от 5 до 8 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	Среднее время экспозиции, мес.								
		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	Квартиры									
1	**1-комнатные квартиры**									
	Москва	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	Санкт-Петербург	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	Екатеринбург	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]			
2	**2-комнатные квартиры**									
	Москва	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	Санкт-Петербург	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	
	Екатеринбург	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	
3	**3 и более-комнатные квартиры**									
	Москва	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
	Санкт-Петербург	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
	Екатеринбург	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]			
	Земельные участки									
1	**Под дачное строительство**									
	Московская область	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]
	Тульская область	[illegible]	[illegible]	[illegible]			[illegible]		[illegible]	
2	**Под офисные и торговые цели**									
	Москва	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	
	Московская область (вторые или третьи цели)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	
3	**Под производственно-складские цели**									
	Москва	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	
	Московская область	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	
	Помещения (залоги)									
1	**Производственные**									
	Щелково	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]			[illegible]
	Клин	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]			[illegible]
	Москва	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	Санкт-Петербург	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]			

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 возможного.

Офисно-складское использование объекта является финансово целесообразным и отвечает всем требованиям, предъявляемым к объектам складской недвижимости (уровень инженерной оснащенности 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. Июль 2019 года[4]

По оценке Минэкономразвития России, во 2кв19 ВВП продолжил демонстрировать слабую динамику – 0,8 % г/г (после 0,5 % г/г в январе–марте). Рост ВВП по итогам первого полугодия оценивается на уровне 0,7 % г/г.

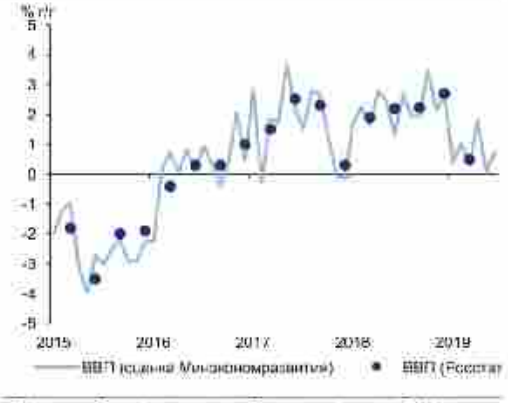
Как и в 1кв19, основной положительный вклад в прирост ВВП в апреле–июне внесли промышленные виды деятельности (в общей сложности 0,8 п.п.), в то время как вклады других базовых отраслей (торговля, строительство, транспорт) были околонулевыми. В целом такая ситуация свидетельствует о низком уровне совокупного спроса в экономике.

[4] http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/250f3244-2e28-4b48-820f-81baaeec2059/190717_.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=250f3244-2e28-4b48-820f-81baaeec2059

Рис. 1. Во 2кв19 динамика ВВП оставалась слабой

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 2. Рост ВВП в июне несколько ускорился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

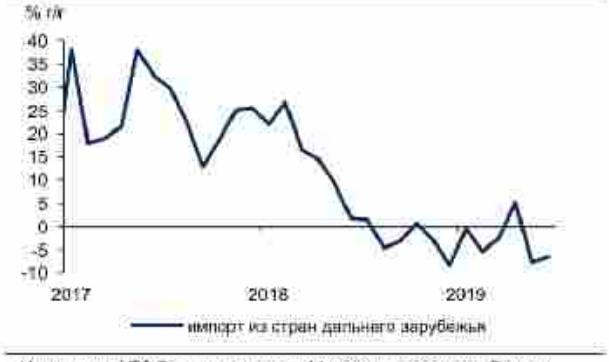
Наряду с экономической статистикой Росстата, слабость совокупного спроса в последние месяцы подтверждается следующими тенденциями:

1) Резкое замедление инфляции. По оценке Минэкономразвития России, темпы роста потребительских цен по состоянию на 15 июля снизились до 4,5 % г/г (по сравнению с мартовским пиком 5,3 % г/г).

2) Снижение числа вакансий на рынке труда. По данным портала HeadHunter, в июне число вакансий по отношению к соответствующему месяцу 2018 года сократилось на 7 %.

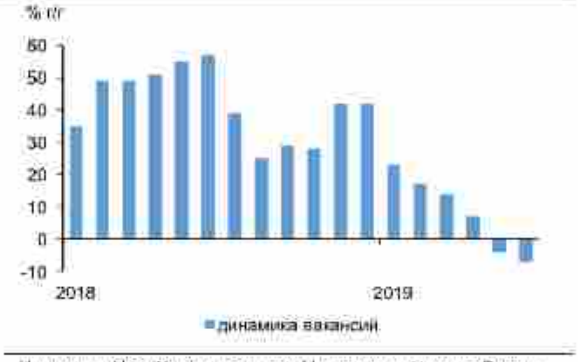
3) Падение объемов импорта при значительном реальном укреплении рубля. Импорт товаров из стран дальнего зарубежья в июне сократился на 6,5 % г/г, несмотря на укрепление реального эффективного курса рубля на 5,8 % в январе–июне текущего года.

Рис. 3. Во 2кв19 резко замедлился рост импорта...



Источник: ФТС России, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. ... и числа вакансий на рынке труда



Источник: HeadHunter, расчеты Минэкономразвития России.

В июне темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,7 % г/г (после 0,1 % г/г[1] в мае). основной вклад в улучшение динамики ВВП в июне по сравнению с предшествующим месяцем внесло ускорение роста промышленного производства (до 3,3 % г/г после 0,9 % г/г в мае).

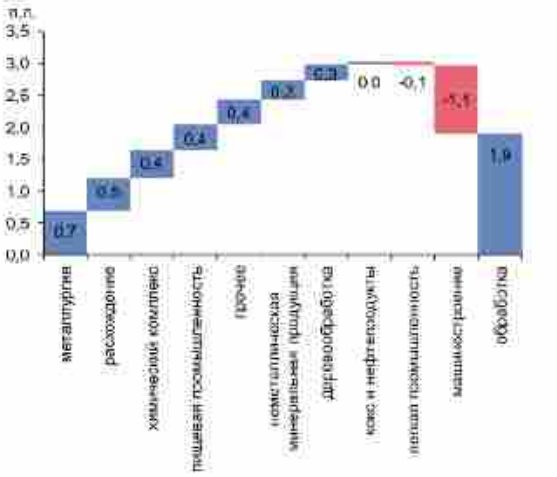
В июне продолжилось замедление роста добычи полезных ископаемых (до 2,3 % г/г после 2,8 % г/г в мае). В условиях действия соглашения ОПЕК+ темп роста добычи нефти в июне сохранился на уровне предыдущего месяца (1,0 % г/г). Ухудшение динамики наблюдалось по естественному природному газу и углю. В то же время производство сжиженного природного газа продолжило расти двузначными темпами (58,2 % г/г в июне).

В июне рост выпуска обрабатывающих производств ускорился до 3,4 % г/г (после падения на 1,0 % г/г в мае). Негативное действие календарного фактора на динамику обрабатывающих отраслей в июне сохранилось, однако было менее выраженным, чем месяцем ранее (в июне и мае было соответственно на 1 и 2 рабочих дня меньше, чем в аналогичные месяцы 2018 года). Без учета календарного фактора рост обрабатывающей промышленности в июне, по оценке, составил 4,2 % г/г.

Ускорение роста обрабатывающей промышленности было обеспечено улучшением динамики металлургического производства (на 13,4 % г/г в июне) и машиностроения. После майского спада вернулся к росту химический комплекс (3,1 % г/г в июне). Вместе с тем в июне продолжилось ухудшение динамики в таких основополагающих несырьевых отраслях, как пищевая промышленность (-1,9 % г/г), деревообработка (0,9 % г/г) и производство стройматериалов и другой неметаллической минеральной продукции (1,7% г/г).

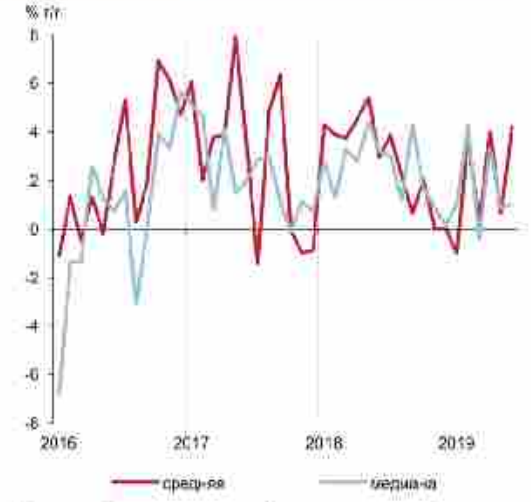
Медианный темп прироста в обрабатывающей промышленности с коррекцией на календарный фактор в июне составил 1,0 % г/г после 0,9 % г/г в мае.

Рис. 5. Динамика обрабатывающих отраслей в январе–июне 2019 года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В других базовых отраслях – строительстве, торговле, транспортном комплексе – в июне сохранялись низкие темпы роста. Розничный товарооборот в июне, как и в мае, увеличился на 1,4 % г/г. Годовые темпы роста объема строительных работ в июне шестой месяц подряд сохранялись на околонулевом уровне. Рост грузооборота транспорта продолжил замедление – до 0,3 % г/г в июне после 0,9 % г/г в мае.

Рис. 7. Темп роста розничного товарооборота в июне сохранился на уровне мая

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8. Объем строительных работ с начала года демонстрирует околонулевую годовую динамику

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда и доходы

Уровень безработицы в июне сохранился на исторически минимальном уровне 4,6 % SA (с коррекцией на сезонность). По предварительным данным Росстата, численность безработных (с исключением сезонности) снизилась на 15,8 тыс. человек (-0,5 % м/м SA), в то время как численность занятого населения с исключением сезонного фактора в июне увеличилась на 131,0 тыс. человек (+0,2 % м/м SA) после трех месяцев отрицательной помесячной динамики. В результате численность рабочей силы в июне показала небольшой прирост по отношению к предыдущему месяцу, однако продолжила демонстрировать отрицательную динамику в годовом выражении.

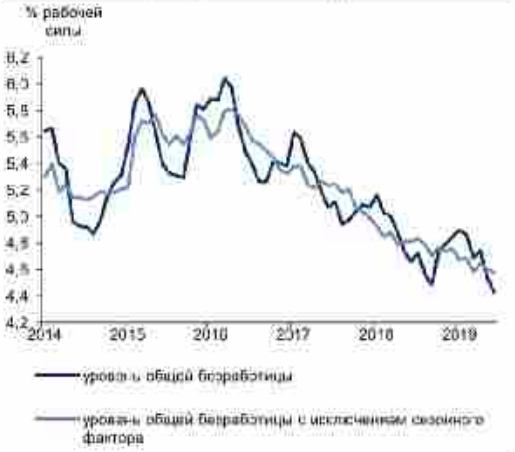
Реальные заработные платы в мае и, по предварительной оценке, в июне продолжили демонстрировать позитивную динамику. Отчетные данные по заработным платам за май (1,6 % г/г) оказались ниже июньской оценки Росстата. При этом в июне, по предварительной оценке, рост заработных плат ускорился до 2,3 % г/г в реальном выражении, а в целом за 2кв19 рост показателя также составил 2,3 % г/г (по сравнению с 1,3 % г/г в 1кв19).

Ускорение роста заработных плат во 2кв19 внесло положительный вклад в динамику реальных доходов населения, которые в апреле–июне, по предварительным данным, выросли на 0,5 % г/г после падения на 1,5 % г/г[2] в 1кв19. Снижение реальных располагаемых доходов во 2кв19 замедлилось до -0,2 % г/г по сравнению с -2,5 % г/г в январе–марте. При положительной динамике реальных заработных плат и социальных трансфертов остальные компоненты доходов (доходы от предпринимательской

деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы), по оценке Минэкономразвития России, в реальном выражении снизились.

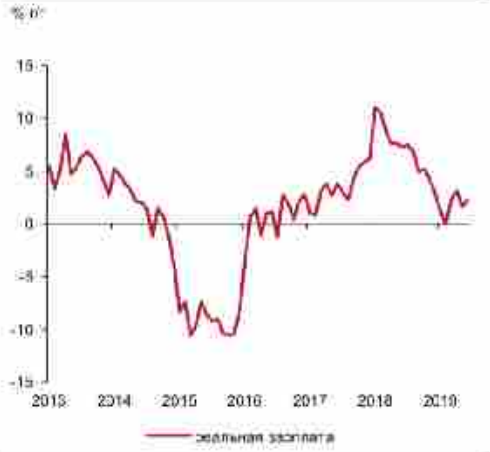
Негативный вклад в динамику реальных располагаемых доходов в апреле–июне, как и в 1кв19, внес рост обязательных платежей, в первую очередь процентов, уплаченных по кредитам. Вклад данного компонента во 2кв19, по оценке Минэкономразвития России, составил -0,7 п.п. Рост реальных располагаемых доходов населения без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г.

Рис. 9. Безработица четвертый месяц подряд сохраняется на рекордно низком уровне



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 10. Рост реальных заработных плат по 2кв19 ускорился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. Июнь 2019 г. – оценка Росстата

Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2кв19	июн.19	май.19	апр.19	1кв19	2018	2017
ВВП	**0,8***	**0,7***	**0,1***	**1,8***	**0,5**	**2,3**	**1,6**
Сельское хозяйство	**1,2**	**1,1**	**1,0**	**1,4**	**1,1**	**-0,6**	**2,9**
Строительство	**0,1**	**0,1**	**0,2**	**0,0**	**0,2**	**5,3**	**-1,2**
Розничная торговля	**1,5**	**1,4**	**1,4**	**1,6**	**1,9**	**2,8**	**1,3**
Грузооборот транспорта	**1,3**	**0,3**	**0,9**	**2,6**	**2,2**	**2,9**	**5,6**
Промышленное производство	**3,0**	**3,3**	**0,9**	**4,6**	**2,1**	**2,9**	**2,1**
Добыча полезных ископаемых	**3,3**	**2,3**	**2,8**	**4,2**	**4,7**	**4,1**	**2,1**
добыча угля	-0,1	-0,9	0,2	0,1	3,1	4,2	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	3,1	2,3	2,8	4,0	4,5	2,8	0,4
добыча металлических руд	5,3	3,3	6,2	6,4	10,9	4,6	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	1,4	1,8	-7,7	9,8	-3,5	4,0	15,6
Обрабатывающие производства	**2,4**	**3,4**	**-1,0**	**4,7**	**1,3**	**2,6**	**2,5**
пищевая промышленность	0,7	-1,9	-1,2	5,1	4,0	4,4	1,5
легкая промышленность	-4,6	-6,2	-6,8	-1,0	-2,6	2,3	5,4
деревообработка	3,1	0,9	1,2	7,3	7,3	11,7	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	-1,6	-4,8	-4,3	4,3	2,0	1,8	1,1
химический комплекс	5,1	3,1	-0,9	12,9	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,8	1,7	5,4	10,5	6,4	4,4	11,2
металлургия	3,9	13,4	-0,8	-0,7	2,6	1,6	0,8
машиностроение	-4,6	-0,9	-9,5	-3,3	-7,7	1,2	5,6
прочие производства	6,7	2,9	5,3	11,7	6,9	1,4	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**1,5**	**2,5**	**1,8**	**1,0**	**-1,5**	**1,6**	**-0,4**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**2,1**	**-1,8**	**0,8**	**7,4**	**0,9**	**2,0**	**-2,1**

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

** Оценка Минэкономразвития России.*

Таблица 2. Показатели рынка труда

	6 мес	2кв19	июн.19	май.19	апр.19	1кв19	2018	4кв18	2017
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	2,3	2,3	1,6	3,1	1,3	8,5	4,1	2,9
в % к предыдущему периоду (SA)	-	1,5	0,6	-0,4	0,8	1,0	-	0,6	-
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,0	7,4	7,1	5,8	8,4	6,5	11,6	8,1	6,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	2,5	0,7	0,1	1,1	2,2	-	1,9	-
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,3	-0,2	-	-	-	-2,5	0,1[1]	-2,0	-0,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,3	-	-	-	-0,2	-	-0,7	-
Реальные денежные доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,4	0,5	-	-	-	-1,5	1,1[1]	-0,5	-0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,2	-	-	-	-0,1	-	-0,3	-
Численность рабочей силы*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,2	-1,3	-1,0	-1,5	-1,4	-1,2	-0,1	-0,3	-0,7
млн. чел. (SA)	75,4	75,3	75,4	75,3	75,4	75,5		76,0	
Численность занятых*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,0	-1,1	-0,8	-1,3	-1,2	-0,9	0,3	-0,1	-0,3
млн. чел. (SA)	71,9	71,9	71,9	71,8	71,9	72,0		72,4	
Численность безработных*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-5,7	-5,3	-5,9	-5,7	-4,3	-6,0	-7,8	-5,7	-6,5
млн. чел. (SA)	3,5	3,5	3,4	3,5	3,5	3,5		3,6	
Уровень занятости*									
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,4	59,3	59,4	59,3	59,3	59,4		59,7	
Уровень безработицы**									
в % к рабочей силе /SA	4,7/4,6	4,6/4,5	4,4/4,6	4,5/4,6	4,7/4,6	4,8/4,6	4,8/-	4,8/4,8	5,2/-

** Данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».*

*** Данные за 2016 г. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 гг. – по возрастной группе «15 лет и старше».*
Источник: Росстат, расчеты 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, помещении, 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
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

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. Размера 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. Наличия 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:***
• Земли сельскохозяйственного назначения; • Земли поселений; • Земли промышленности и иного назначения; • Земли особо охраняемых территорий; • Земли лесного фонда; • Земли водного фонда; • Земли запаса.	• Под индивидуальное жилищное строительство; • Под коттеджное строительство; • Под садово-огородническое хозяйство; • Под фермерское хозяйство; • Под административно-производственные цели; • Прочее.
Вид права пользования земельным участком:	***Престижность направления:***
• Собственность; • Аренда; • Постоянное бессрочное пользование; • Владение.	• Наиболее престижные - Рублево-Успенское, Новорижское, Сколковское; • Престижное – Калужское, Минское, Можайское, Осташковское, Алтуфьевское, Симферопольское; • Наименее престижное – Щелковское, Каширское, Рузское.
Расстояние от МКАД	***Местоположение и окружение***
• До 10 км; • 10-20 км; • 20-40; • 40-60 км; • 60-80 км; • Свыше 80 км.	• 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***
• Мелкие участки; • Средние участки 0,5-5 га; • Большие участки 5-20 га; • Крупные участки свыше 50 га.	• Газоснабжение; • Электроснабжение; • Теплоснабжение; • Водоснабжение; • Канализация.

Источник: www.moskomzem.ru

Предложение на земельном рынке Московского региона[5]

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.

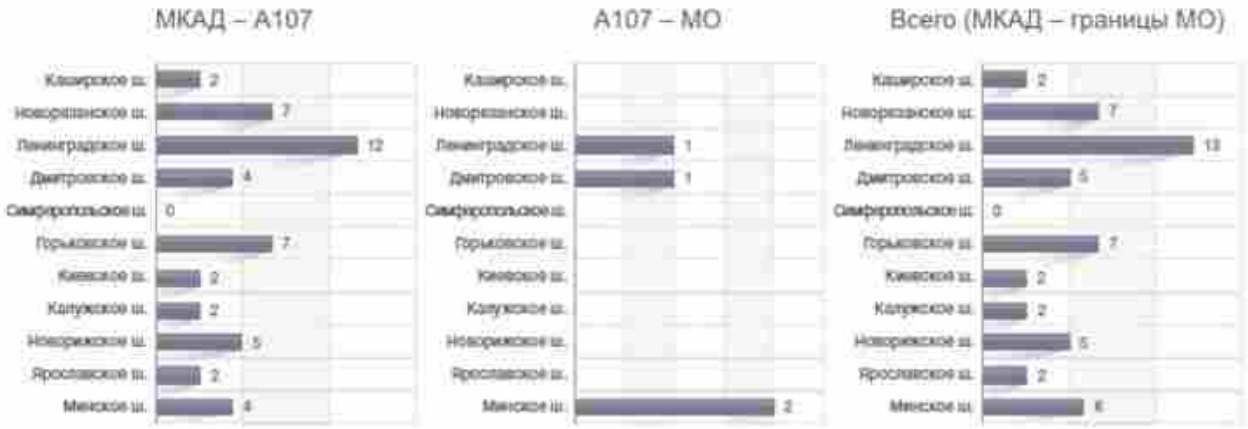
Доля предложения застроенных участков составляет около 1,2% от общего объема участков подобного типа (в пересчете на общую площадь).

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	–

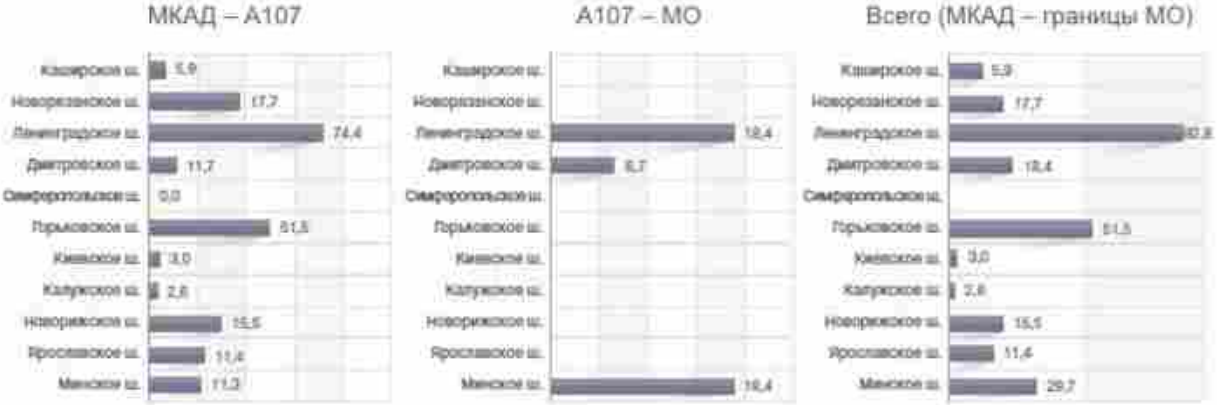
[5] *Источник информации: https://zdanie.info/2393/2467/news/10176*

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.

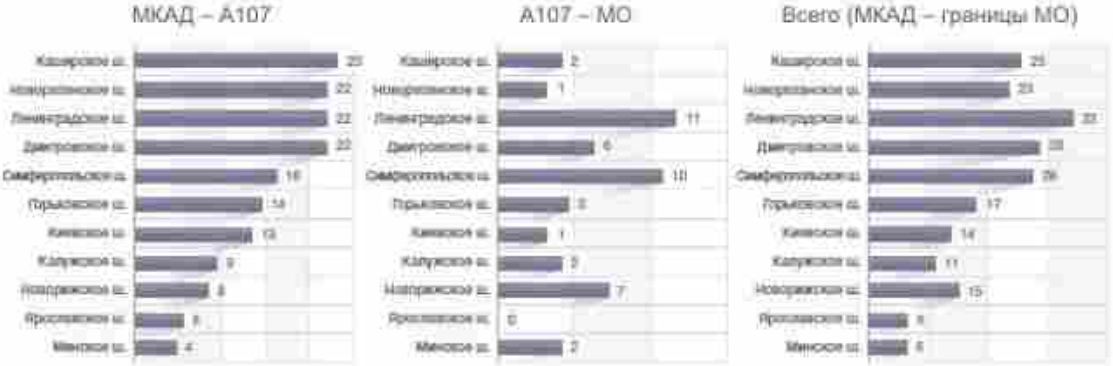
Объем предложения застроенных участков в разрезе по направлениям (га)



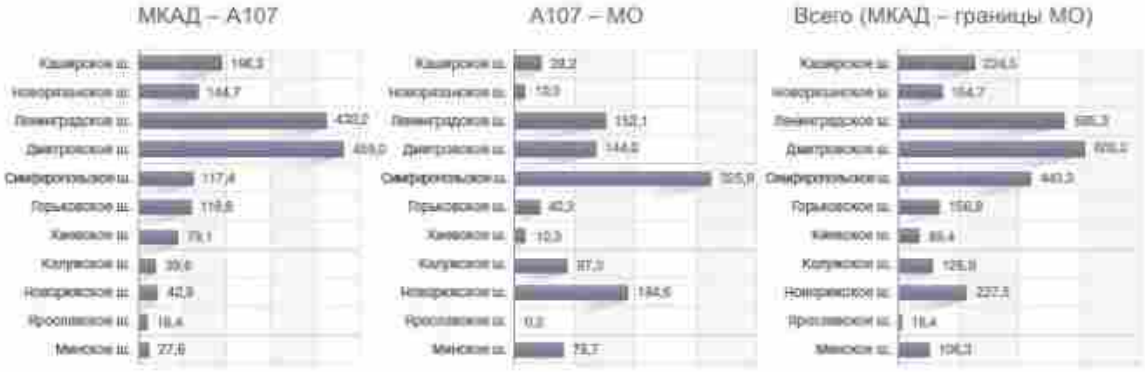
Количество незастроенных земельных участков

Площадь	Зона	Общее количество незастроенных земель в районе (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	70	130	1.8
2-5 га	МКАД – А107	233	836	3.6	22	81	3.7
5-20 га	МКАД – А107	767	7240	9.4	69	679	9.8
20-50 га	МКАД – А107	106	3044	28.7	20	641	30
От 50 га	МКАД – А107	68	7579	111.5	9	1000	111.1
Итого		2301	20789	—	204	2736	—

Количество незастроенных участков в разрезе по направлениям (шт.)

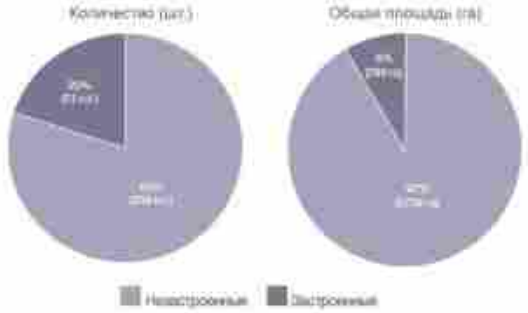


Объем предложения незастроенных участков в разрезе по направлениям (га)



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.

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	1874,8	45	1061,4	204	2936,2	47	205	4	43,5	51	248,5	255	2984,7

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

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).

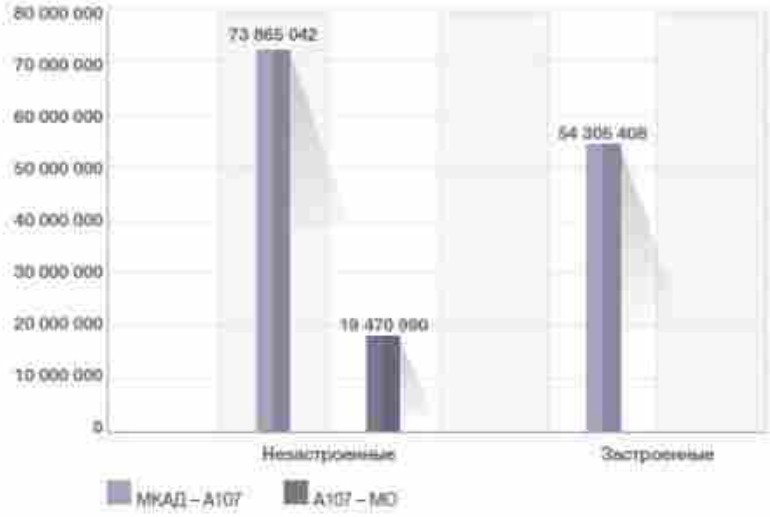
Анализ средневзвешенной стоимости земельных участков (руб./га)

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

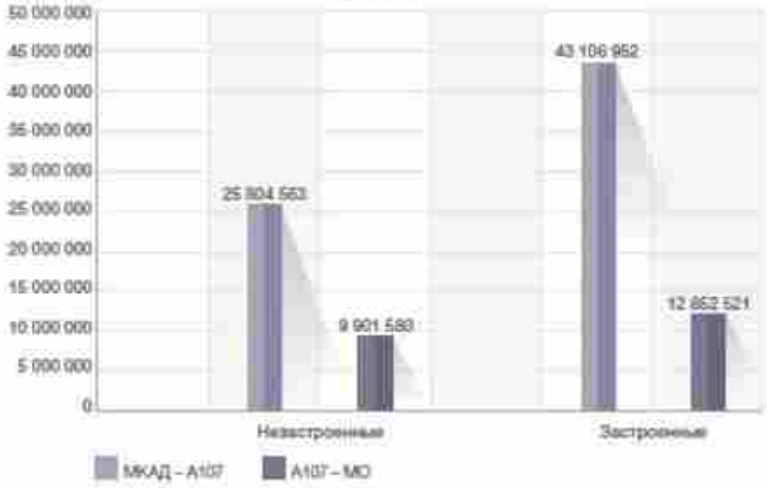
Анализ количества подготовленных и неподготовленных участков (шт.)

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)

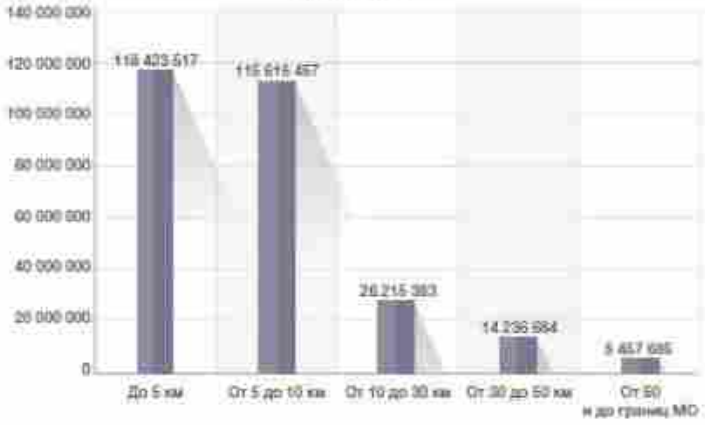


Анализ уровня цен на неподготовленные участки в зависимости от их типа и расстояния от МКАД (руб./га)

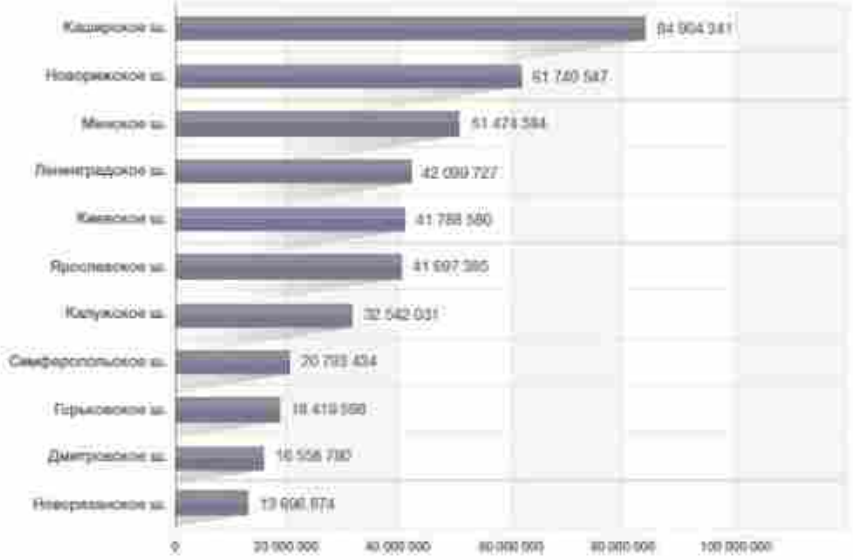


Средневзвешенная стоимость застроенных земельных участков выше, чем незастроенных в зоне МКАД – А107 – на 67%, а в зоне А107 – границы МО – на 30%.

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; Земли населенных пунктов; Земли промышленности и иного назначения; Земли особо охраняемых территорий; Земли лесного фонда; Земли водного фонда; Земли запаса.	Отражается на оборотоспособности земельного участка по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населённых 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 фактор**[6]

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:

[6] *Источник информации: данные сайта http://www.moiers.donntu.edu.ua/2009/geo/berezhnaya/article_2.html, статья «Дальневосточный экономико-правовой журнал – «Экономический лабиринт», автор Б.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	Август 2019	Москва, НАО (Новомосковский), Московский поселение, Лапшинка деревня	Собственность	для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	Киевское шоссе, 7 км от МКАД	420,00	по границе	550 000 000	1 309 524	https://www.cian.ru/sale/commercial/200933467/
2	Август 2019	Москва, НАО (Новомосковский), Марушкинское поселение	Собственность	для размещения складских, офисных и торговых помещений.	Киевское шоссе, 15 км от МКАД	31,0	по границе	15 500 000	500 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/202759641/
3	Август 2019	Москва, НАО (Новомосковский), Внуковское поселение	Собственность	для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	Боровское шоссе, 8 км от МКАД	290,0	по границе	290 000 000	1 000 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/163969277/
4	Август 2019	Москва, НАО (Новомосковский), Московский поселение, Румянцево деревня, ш. Киевское 3 км от МКАД	Собственность	Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, и иного специального назначения	Калужское шоссе, 1 км от МКАД	440,0	электричество	550 000 000	1 250 000,0	https://www.cian.ru/sale/commercial/200340151/
5	Август 2019	Москва, НАО (Новомосковский), Московский поселение, 32 квартал	Собственность	для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	Киевское шоссе, 3 км от МКАД	262,0	по границе	299 000 000	1 141 221	https://www.cian.ru/sale/commercial/206161866/
6	Август 2019	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, Сосенки деревня, 190	Собственность	Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	Калужское шоссе, 7 км от МКАД	35,0	по границе	26 000 000	742 857	https://www.cian.ru/sale/commercial/212998005/
7	Август 2019	Москва, НАО (Новомосковский), Московский, мкр. 1-й	Собственность	Под любой вид деятельности	Киевское шоссе, 7 км от МКАД	90,0	по границе	245 000 000	2 722 222	https://www.cian.ru/sale/commercial/208170554/
8	Август 2019	Москва, НАО (Новомосковский), Московский поселение	Собственность	Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	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 з.у., сот	Наличие коммуникаций	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./сот	Источник
9	Август 2019	Москва, НАО (Новомосковский), Мосрентген поселение, Мамыри деревня	Собственность	общественно-деловое	Калужское шоссе, 2 км от МКАД	365,0	По границе	300 000 000	821 918	https://www.cian.ru/sale/commercial/198923695/
10	Август 2019	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, 3 квартал	Собственность	для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих объектов	Калужское шоссе, 3 км от МКАД	70,11	все коммуникации	85 000 000	1 212 381	https://www.cian.ru/sale/commercial/201558669/
	Максимальное значение								2 722 222	
	Минимальное значение								500 000	
	Среднее значение								1 022 283	

Обзор рынка складской недвижимости Московского региона

Классификация производственно-складской недвижимости

Согласно данным интернет-портала www.arendator.ru[7] 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 сигнализации 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.

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

Обзор рынка складской недвижимости. Итоги 2018 г.[8]

Июль 2019 г. | Москва

Рынок складской и индустриальной недвижимости Москвы | Colliers International

ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА

	П1 2017	П1 2018	П1 2019
Общее предложение, млн м²	12,9	14,0	15,8
Ввод, тыс. м²	203	267	279
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м²	534	568	762
Объем сделок аренды, тыс. м²	534	445	597
Объем сделок продажи, тыс.м²	0	123	165
Вакантность,%	9.2	7.4	4.5
Ставка аренды, руб./м²/год*	3 800	3 800	3 850
OpEx, руб./м²/год**	900 – 1 300	900 – 1 300	900 – 1 300
Стоимость продажи, руб./м²/год***	40 000	35 000	35 000

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

Источник: Colliers International

Предложение

В I полугодии 2019 г. общее предложение складов класса А и В составило 15 802 тыс. кв. м, продемонстрировав прирост на 7% относительно аналогичного периода 2018 г.

Объем строительства качественных складских объектов в I полугодии 2019 г. составил 279 тыс. кв. м, что выше показателей аналогичного периода прошлого года на 4%. Наибольшая девелоперская активность была сосредоточена на южном и северном направлениях Московского региона (170 тыс. кв. м и 90 тыс. кв. м соответственно).

Объём спекулятивного строительства сократился на 10% относительно I полугодия 2018 г., в то же время объем введенных в эксплуатацию BTS- проектов возрос более чем в полтора раза. Примечательно, что более 190 тыс. кв. м качественных складских помещений находятся на финальной стадии готовности и ожидают ввода в эксплуатацию, среди них 131 тыс. кв. м складских помещений, предназначенных для дальнейшей сдачи в аренду, либо на продажу, и 66 тыс. кв. м складских помещений для конечного пользователя.

Крупнейшими спекулятивными складскими комплексами являются PNK «Парк Коледино» (с последующей продажей компании «Мистраль Трейдинг», которая будет использовать часть помещений для сдачи в аренду), корпус 6-7 в PNK «Парке Валищево», а также корпус 13-14 в складском комплексе «Сынково 2». Высотный склад размером 90 000 кв. м был построен для крупного DIY-ритейлера в подмосковном городе Солнечногорске.

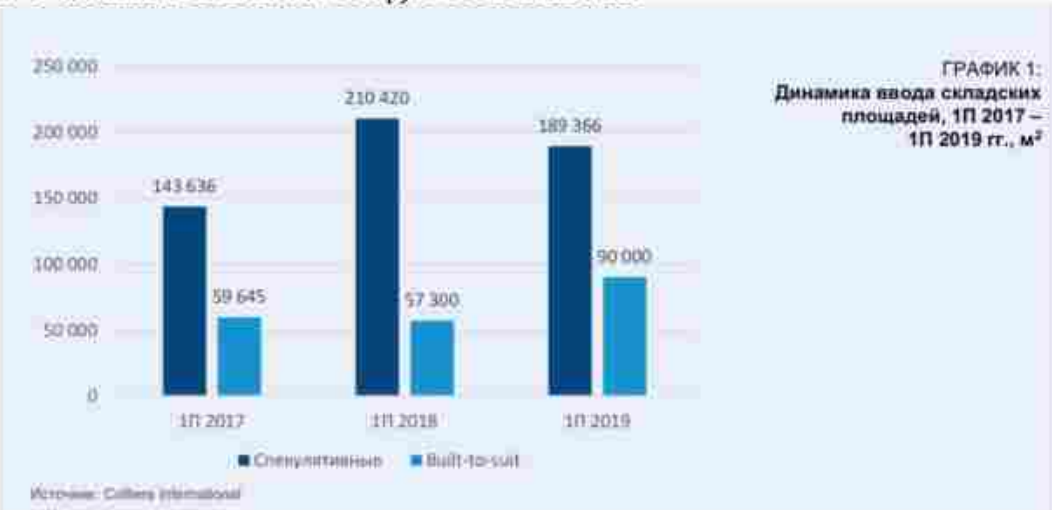
Средний объем вводимого на спекулятивной основе склада составил 23 700 кв. м, что выше аналогичного показателя 2018 г. на 29,8% (18 200 кв. м). Наибольший объем ввода пришелся на юг и север Московской области (61% и 32% соответственно).

Рынок температурных складов (холодильных, морозильных и мультитемпературных) в 1П 2019 г. составил 840 тыс. кв. м. Наибольший объем (28%) температурных складов класса А и В сконцентрирован в Москве (UWC, Green Store, складской комплекс «Виктория», мультитемпературный терминал «Новохохловский»). Большой объем температурных площадей также расположен на юге (21%) и юго-востоке (19,4%) Московского региона.

Отдельно отметим, что модернизация складских технологий ведет к увеличению необходимого уровня квалификации работников сегмента складского хранения и логистики. Номинальная заработная

[8] https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/H1-Industrial-2019

плата в секторе деятельности по складированию и хранению в Москве и Московской области на конец I квартала 2019 г. составила 62 282 и 64 356 руб. соответственно.



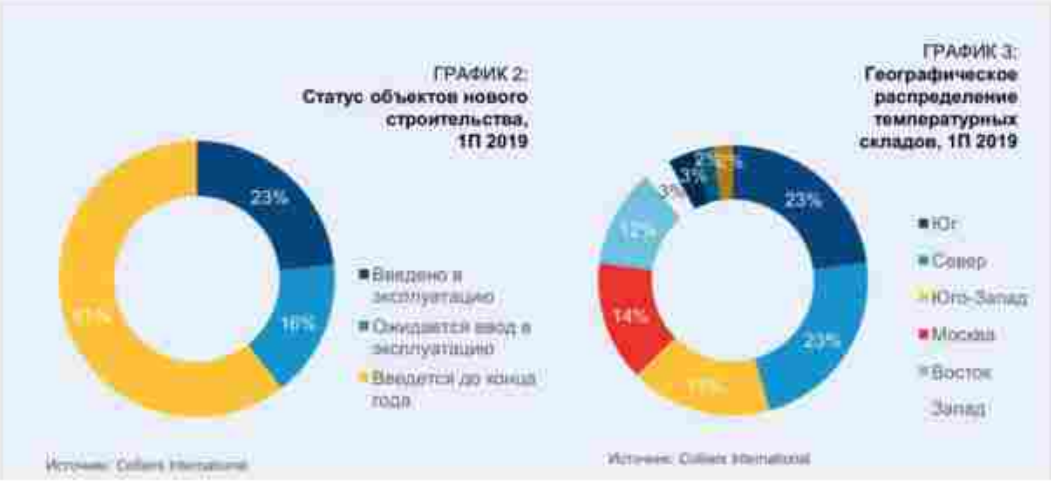


ТАБЛИЦА 1: **Объекты, введенные в эксплуатацию в 1П 2019 г.**

НАЗВАНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	ПЛОЩАДЬ, М²	ФОРМАТ СТРОИТЕЛЬСТВА	РАСПОЛОЖЕНИЕ
РЦ в г. Солнечногорске	A Plus Development	90 000	BTS	52 км от МКАД по Ленинградскому шоссе
PNK «Парк Коледино»	PNK Group	53 300	Спекулятивный	26 км от МКАД по Симферопольскому шоссе
СК «База 1»	Нет данных	51 600	Спекулятивный	20 км от МКАД по Симферопольскому шоссе
PNK «Парк Валищево» (корпус 6-9)	PNK Group	27 375	Спекулятивный	38 км от МКАД по Симферопольскому шоссе
СК «Сынково 2», корпус 13-14	Строительный альянс	22 671	Спекулятивный	35 км от МКАД по Симферопольскому шоссе

Спрос

Спрос на складские помещения демонстрирует стабильный рост в среднем на 20% в год на протяжении последних трех лет (1П 2017- 1П 2019 гг.). Объем сделок аренды и продажи в качественных складских комплексах в I полугодии 2019 г. составил 762 тыс. кв. м, что опережает показатели I полугодия 2018 г. на 34%.

Наиболее активными игроками рынка в 1П 2019 г. стали компании из сектора ритейл. На долю офлайн - и онлайн-ритейлеров пришлось в совокупности 44% от общего объема спроса, что выше показателей аналогичного периода 2018 г. на 9 п.п. По сравнению с результатами 1П 2018 г. так же

улучшились позиции логистических компаний, которые нарастили поглощение складских площадей на 12.3 п.п. (21.96%).

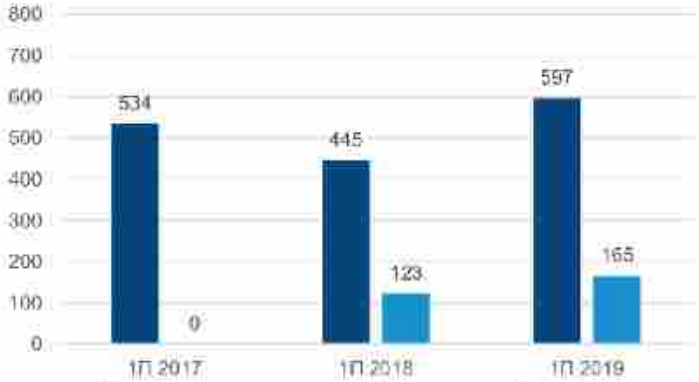


ГРАФИК 1: **Распределение сделок аренды и продажи, 1П 2019**

Источник: Colliers International

Среди всех бизнес-секторов, наибольший объем складских площадей поглотили логистические компании, производители, ритейлеры и дистрибуторы

1) еды и напитков
2) электроники и бытовой техники
3) агропромышленной продукции
4) запчастей для авто- и авиатранспортных средств
5) алкоголя

ТАБЛИЦА 1: **Крупнейшие новые сделки в 1П 2019 г.**

КОМПАНИЯ	СЕКТОР	ФОРМАТ	ПЛОЩАДЬ, М²	ОБЪЕКТ
ВкусВилл	Ритейл	BTR-аренда	108,064	PNK Парк Вешки
Мистраль	Производство	Продажа	55,500	PNK Парк Коледино
Спортмастер	Ритейл	Аренда	35,044	Индустриальный парк "Холмогоры"
Centos	Логистика	Аренда	30,210	Технопарк «Крекшино»
Конфиденциально	Логистика	Продажа	27,948	ПСК "Хонда Мотор Рус"
СДЭК	Логистика	Аренда	28,968	Индустриальный парк "Южные врата"
Fix price	Ритейл	BTS-продажа	27,768	PNK Парк Пушкино
Русклимат	Производство	Аренда	27,200	Складской комплекс "Мамонтово"
Омега	Дистрибуция	Аренда	23,447	Складской комплекс "База №1"

Источник: Colliers International

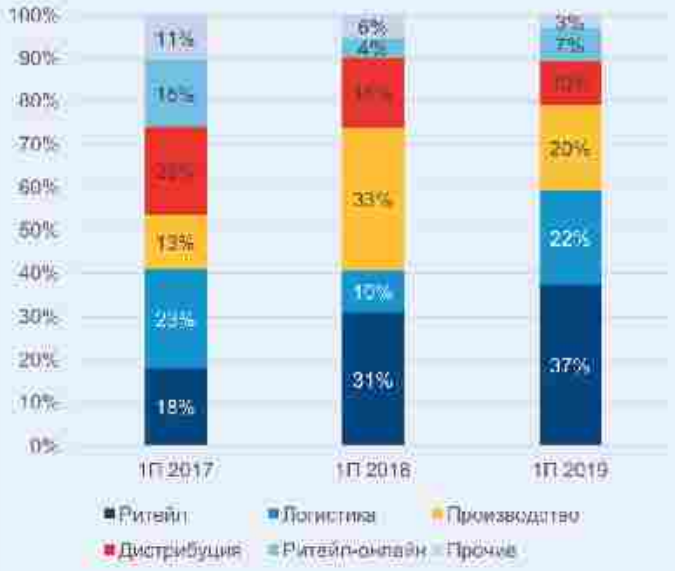
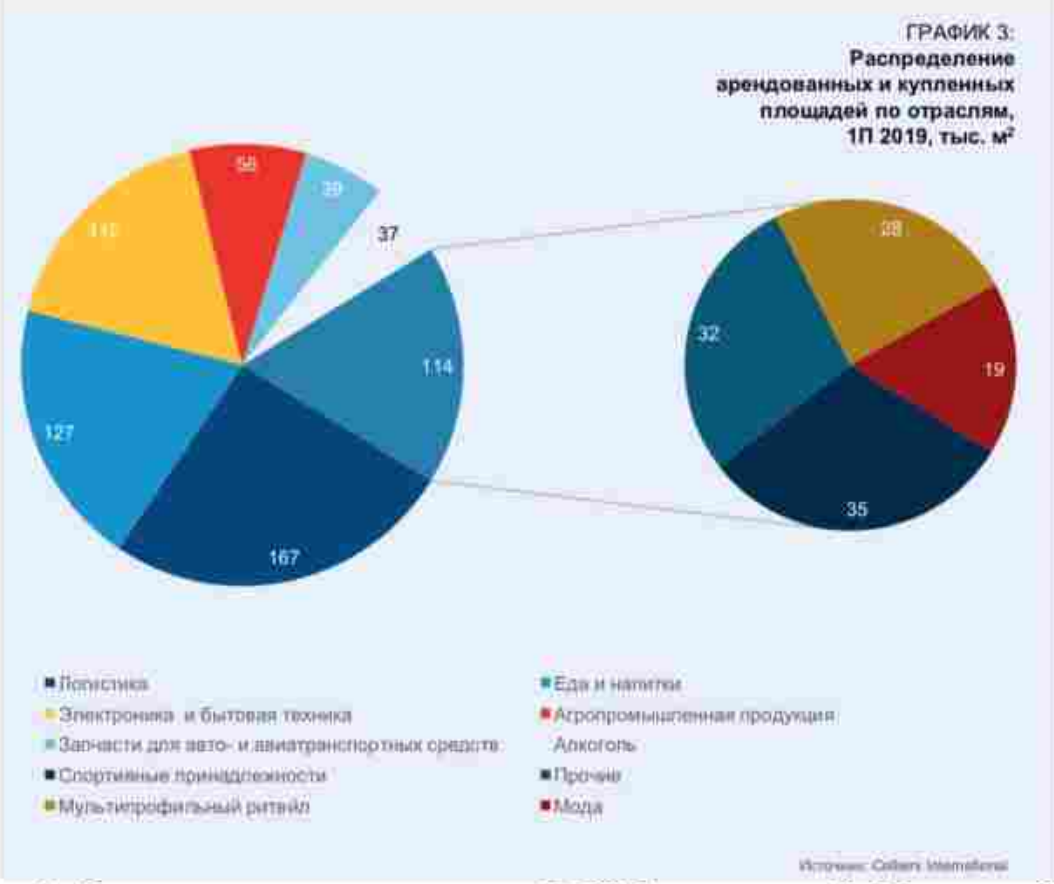


ГРАФИК 2: ***Распределение арендованных и купленных площадей по секторам, 1П 2017-1П 2019***

Источник: Colliers International



Средний объем сделок аренды и продажи в 1П 2019 г. составил 10 960 кв. м и 30 480 кв. м соответственно, а сделок built-to-rent и built-to- suit – 73 600 кв. м и 18 309 кв. м соответственно. Объем сделок в формате BTS и BTR в совокупности в 1П 2019 г. увеличился на 29%, что обусловлено сокращением объема готовых складских площадей, а также востребованностью опции строительства склада «под ключ» в любой локации.

Относительно аналогичного периода 2018 г. средний объем сделок спекулятивной аренды и продажи возрос на 27% и 48% соответственно.

Отметим, что за год (1П 2018 – 1П 2019 гг.) в Московском регионе земельный фонд для реализации производственно-складских помещений пополнился такими крупными индустриальными парками, как «Ориентир Запад» в Истре, индустриальными парками девелопера PNK Group («Парк Вешки», «Парк Пушкино», «Парк Жуковский», «Парк Новая Рига», «Парк Белый Раст») и другими.

Наибольший объем сделок аренды и продажи пришелся на юг Московской области (257 тыс. кв. м), где было заключено 33,7% от общего объема сделок I полугодия 2019 г.

Высокий объем спроса был также зафиксирован на северном (156 тыс. кв. м, или 20.4%) направлении Московской области и северо-восточном (150 тыс. кв. м, или 19,75%). На долю Москвы пришлось 2.6% от общего объема сделок аренды и продажи, или 9 тыс. кв. м в абсолютном выражении.

ГРАФИК 4
Структура спроса по типу сделки, 1П 2019

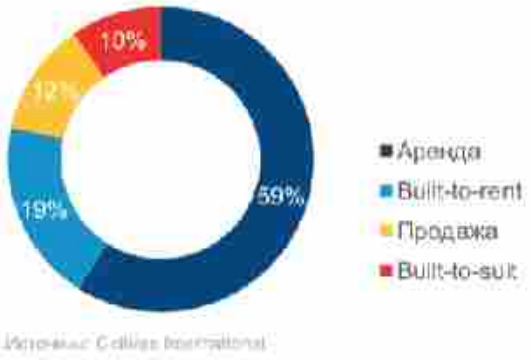


ГРАФИК 5
Динамика сделок аренды и продажи в формате BTS/BTR в 1П 2019 г., тыс.м²

Вакантность

Вакантность в складских комплексах класса А и В в 1П 2019 г. зафиксировалась на уровне 4,5%, что ниже показателей 1П 2018 г. на 2,9 п.п.

Снижение объема вакантных площадей является следствием высокого спроса, а также недостаточного для удовлетворения потребности компаний ввода спекулятивных складских комплексов. Снижение уровня вакантных площадей относительно I квартала 2019 г. составило всего 0,2 п.п., что связано с замедлением спекулятивного спроса на складские объекты и возросшим спросом на BTR- и BTS-проекты. На данную ситуацию повлияло также сокращение сроков строительных работ, в также объем готовых к застройке качественных земельных участков.

Наибольший уровень вакантных помещений в 1П 2019 г. зафиксирован на западе Московской области (13,4%). Высокого значения уровень вакантности достиг также на востоке (6,6%) и юго-западе Московского региона (6,3%). В Москве вакантность находится на низком уровне – 2,4%.

ГРАФИК 1:
Динамика вакантности, 1П 2013 – 1П 2019

Уровень вакантных площадей в температурных складах в 1П 2019 г. составил 2%. Низкий уровень свободных помещений объясняется сезонным фактором, а также отсутствием нового строительства.

Ставки аренды

Ставки аренды в Московском регионе в 1П 2019 г. достигли 3 850 руб./кв. м/год без НДС и OpEx на склады класса А и В.

Плавное повышение ставки аренды связано с сокращением вакантных площадей, а также с увеличением среднего объема сделки спекулятивной аренды и продажи. Уровень ставок в Москве в 1П 2019 г. достиг 5 190 руб./кв. м/год без НДС и OpEx.

Средняя стоимость продажи квадратного метра спекулятивного склада и BTS-проекта в Московской области остается на уровне 35 000 руб./кв.м/год без НДС. Средняя стоимость квадратного метра склада в Москве составила 55 000 руб./кв.м без НДС и OpEx.

Арендные ставки на холодильные и морозильные склады в 1П 2019 г. составили 6 800 руб./кв. м/год и 10 000 руб./кв. м/год без НДС и OpEx соответственно.

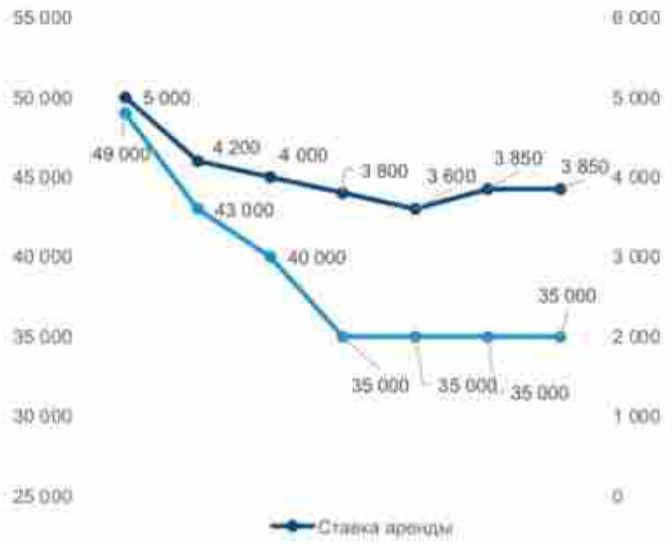


ГРАФИК 1:
Ставка аренды и стоимость продажи складских площадей класса А и В в Москве и Московской области, руб./м²/год*

Прогноз

Во II полугодии 2019 г. ожидается ввод более 900 тыс. кв. м качественных складских помещений. Наибольшего объема показатель ввода достигнет на юге и севере Московского региона, где в совокупности будет введено 46% от запланированного показателя (419 тыс. кв.м).

Складской рынок Москвы (внутри МКАД) пополнится 132 тыс. кв. м складских площадей (14% от общего объема). Более половины запланированных складских площадей в Москве и Московском регионе будет введено в формате BTS и BTR (528 тыс. кв. м), в то время как спекулятивных объектов будет введено 390 тыс. кв. м.

Структура ввода новых качественных помещений изменится в пользу BTS- и BTR-проектов (51,6% от общего годового объема ввода). До конца года ожидается ввод в эксплуатацию BTS- и BTR- проектов для фуд-ритейлеров (253 тыс. кв. м), DIY - сетей (230 тыс. кв. м), онлайн-ритейлеров (100 тыс. кв. м), а также мультипрофильных ритейлеров (40 тыс. кв. м) и логистических компаний (40 тыс. кв. м).

Спрос на складские объекты останется на высоком уровне. В структуре спроса доля BTS- и BTR-сделок будет возрастать.

Рынок Московского региона также пополнится на 32 тыс. кв. м температурных складов (холодильных, морозильных и мультитемпературных), среди которых низкотемпературная секция «МПК Бусиновская горка» (12 210 кв.м), Green Store - фаза 3 (10 000 кв. м), а также складской комплекс Ice Land в городе Звенигороде (9 000 кв.м).

На уровне вакантности будет сказываться, с одной стороны, высокий ввод качественных спекулятивных объектов, а с другой стороны, высокий спрос. Тем не менее, уровень свободных блоков площадью более 20 тыс. кв. м будет сокращаться.

Основной объем предложения будет представлен небольшими помещениями 10 – 20 тыс. кв.м. Ожидаемый уровень вакантности до конца 2019 г. будет на уровне 4 – 4.5%.

Ставка аренды на склады класса А и В продолжит плавный рост в диапазоне 3 850 – 3 950 руб./кв.м/год без НДС и OpEx. Стоимость продажи квадратного метра останется в диапазоне 35 000 – 37 000 руб./кв.м/год.

ТАБЛИЦА 1: **Крупнейшие спекулятивные складские комплексы, запланированные к вводу в 2019 г.**

НАЗВАНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	ПЛОЩАДЬ, М²	РАСПОЛОЖЕНИЕ
Атлант Парк, корпус 32	ОАО «Атлант-Металлопласт»	55 750	25 км от МКАД по Горьковскому шоссе
Инновационный логистический комплекс Внуково 2, фаза 3, корпус 12 – 14	Logistic partners	50 456	23 км от МКАД по Киевскому шоссе
МПК Бусиновская горка, фаза 2	ГК «РОСТОК»	40 000	г. Москва, 20 км от ТТК
PNK Парк Новая Рига, корпус 1	PNK Group	28 925	20 км от МКАД по Новорижскому шоссе
Складской комплекс на Тарном проезде	ТП «Отрадное»	20 410	г. Москва, 8 км от ТТК

ТАБЛИЦА 2: **Крупнейшие BTS- и BTR-проекты, запланированные к вводу в 2019 г.**

НАЗВАНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	ПЛОЩАДЬ, М²	РАСПОЛОЖЕНИЕ
РЦ Leroy Merlin в д. Белый Раст	PNK Group	140 000	28 км от МКАД по Дмитровскому шоссе
РЦ ВкусВилл	PNK Group	108 064	1 км от МКАД по Дмитровскому шоссе
РЦ Лента	PNK Group	100 000	38 км от МКАД по Симферопольскому шоссе
РЦ Верный	PNK Group	45 000	52 км от МКАД по Симферопольскому шоссе
Складской комплекс ПЭК на 2-й Мелитопольской улице	Нет данных	40 000	4 км от МКАД по Варшавскому шоссе

ТАБЛИЦА 3: **Средний объем сделки аренды и продажи и общий объем заключенных сделок в Москве и Московской области, 1П 2019 г.**

НАЗВАНИЕ	СРЕДНИЙ ОБЪЕМ СДЕЛКИ АРЕНДЫ И ПРОДАЖИ, М²	ОБЩИЙ ОБЪЕМ ЗАКЛЮЧЕННЫХ СДЕЛОК АРЕНДЫ И ПРОДАЖИ, М²	ДОЛЯ В СОВОКУПНОМ ОБЪЕМЕ ЗАКЛЮЧЕННЫХ СДЕЛОК АРЕНДЫ И ПРОДАЖИ, %
Москва (город федерального значения)	8 500	18 890	2,5
Север	31 100	155 615	20,4
Северо-восток	25 000	150 040	19,8
Восток	7 900	23 920	3,1
Юго-восток	15 500	15 500	2,0
Юг	11 700	257 018	33,8
Юго-запад	18 400	92 000	12,1
Запад	6 500	19 461	2,6
Северо-запад	9 400	28 323	3,7

ТАБЛИЦА 4: **Ключевые показатели складского и индустриального рынка в Москве и Московской области в 1П 2019 г.**

НАЗВАНИЕ	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, ТЫС. М²	ВВОД ТЫС. М²	ВАКАНТНОСТЬ, %	СТАВКА АРЕНДЫ, РУБ./М²/ГОД*
Москва (город федерального значения)	1 032	19,2	2,4	5 190
Север	2 773	90,0	3,6	3 600
Северо-восток	845	0	2,1	3 200
Восток	1 471	0	6,6	3 300
Юго-восток	2 179	0	2,9	3 700
Юг	4 806	169,0	3,6	3 700
Юго-запад	1 073	0	6,3	4 200
Запад	771	0	13,4	4 100
Северо-запад	852	0	8,1	3 700

*На условиях совместимости экспозиции и НДС 18%

Источник информации: http://www.colliers.com

Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам II квартала 2019 года[9]

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.

[9] http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2019/07/Сводный-обзор-КН-МР_2кв2019_ПФК.pdf

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) Минское (М-1); Можайское (А-100)	г.Москва, г.Московский (территория Новой Москвы) 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 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

Характеристика 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, г.Северный	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	до ≈10 км	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный	Ярославское (М-8)
	Восток	до ≈12 км	г.Москва, г.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	Щёлковское (А-103); Горьковское (М-7); Новорязанское
	Юго-восток	до ≈10 км	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г.Москва	Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)
	Юг	до ≈10 км	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	до ≈15 км	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	до ≈10 км	г.Красногорск; г.Москва	Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
	Северо-запад	до ≈15 км	г.Химки; г.Москва	Ленинградское (М-10)
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км	г.Лобня	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈10 до ≈50 км	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фряново	Ярославское (М-8); Фряновское (М-91); Щёлковское (А-103)
	Восток	от ≈10 до ≈34 км	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электростали; г.Электроугли	Горьковское (М-7); Новорязанское; Купавнское
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Луховицы	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-125)
	Юг	от ≈10 до ≈25 км	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	от ≈10 до ≈28 км	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	от ≈10 до ≈37 км	г.Звенигород; г.Павловская Слобода; пгт Новобурино; г.Дедовск	Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
	Северо-запад	от ≈10 до ≈28 км	г.Апрелевка; г.Москва; г.Зеленоград	Волоколамское (Р-111); Ленинградское (М-10)

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты в границы МР, которыми проходит данное направление	Шоссе, которыми представлено направление
от МКАД (А-101) до БМК (А-108)	Север Северо-восток	от ~28 до ~55 км. от ~50 до ~63 км.	г.Долгопрудный; г.Яхрома г.Сергиев Посад; г.Хотьково	Дмитровское (А-104) Ярославское (М-8)
	Восток	от ~19 до ~70 км.	г.Щелково; г.Павловский Посад; г.Электросталь; г.Куровское; г.Шатура; Дрезна	Щелковское (М-7); Новорязанское
	Юго-восток	от ~30 до ~65 км.	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг Юго-запад	от ~19 до ~47 км. от ~28 до ~67 км.	г.Чехов; г.Серпухов г.Наро-Фоминск; г.Кубинка	Серпуховское (М-2) Киевское (М-3); Можайское (М-1)
	Запад Северо-запад	от ~35 до ~55 км. от ~29 до ~50 км.	г.Истра; г.Руза г.Солнечногорск; г.Клин	Новорижское (М-9); Волоколамское Ленинградское (М-10)
за пределами БМК (А-108)	Север Северо-восток	от ~90 до ~130 км. -	г.Дубна; г.Талдом -	Дмитровское (А-104); Автомобильная дорога Р-132 -
	Восток Юго-восток	от ~65 до ~143 км. от ~65 до ~155 км.	г.Шатура; г.Рошаль г.Коломна; г.Луховицы	Автомобильная дорога Р-106 Новорязанское (М-5)
	Юг	от ~82 до ~155 км.	г.Кашира; г.Серпухов; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск	М-4 «Дон»; Серпуховское (М-2)
	Юго-запад	от ~60 до ~110 км.	г.Малоярославец	Киевское (М-3)
	Запад	от ~60 до ~130 км.	г.Волоколамск; п.г.Шаховская	Новорижское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	-	-	-

Источник информации: сайты ОАО «АМР»

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 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 завысить или занизить показатели рынка.

РЕЗЮМЕ ОБЗОРА

Таблица 3.7 ***Количество объектов в выборке***

Количество объектов в выборке

Экономические зоны МР	Продажа					Аренда				
	Количество объявлений, используемых при анализе, шт.				Итого:	Количество объявлений, используемых при анализе, шт.				Итого:
	О	Т	ПСН	ПС		О	Т	ПСН	ПС	
до +10 км от МКАД	148	315	170	153	**978**	386	399	187	176	**1 548**
от +10 км от МКАД до ММК (А-107)	127	203	299	177	**770**	278	361	276	352	**1 267**
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	139	236	154	217	**746**	200	316	142	257	**921**
за пределами МБК (А-108)	87	130	92	139	**448**	96	179	61	73	**409**
Итого:	**493**	**888**	**875**	**686**	**2 942**	**966**	**1 255**	**866**	**1 058**	**4 145**

Источник информации: составлено ООО «ПФБ»

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

Экономические зоны 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	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
до +10 км от МКАД	Север	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный	71 100	109 400	96 400	42 500	9 800	16 500	11 300	5 400
	Северо-восток	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный	85 200	90 000	81 300	43 600	9 800	17 900	12 300	4 800
	Восток	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	81 600	109 200	92 500	50 800	9 100	20 000	12 400	4 600
	Юго-восток	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский	77 500	122 300	105 200	45 900	9 900	17 300	12 800	4 400
	Юг	г.Подольск; г.Москва, районы: Северное и Южное Бутово; г.Москва, п.Щербинка	77 100	126 400	103 500	37 500	10 700	21 700	13 700	5 000
	Юго-запад	г.Москва, п.Московский; г.Одинцово	99 200	116 000	94 400	51 800	13 000	18 700	14 100	5 100
	Запад	г.Красногорск; г.Москва	88 800	126 000	97 000	47 000	11 800	18 300	13 200	4 900
	Северо-запад	г.Химки; г.Москва	86 300	128 900	99 000	42 300	11 300	23 800	13 100	4 800
от +10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г.Тобол	54 600	74 500	61 800	28 800	8 900	14 000	10 400	4 200
	Северо-восток	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино	58 100	75 600	69 500	33 400	8 300	13 000	10 200	3 600
	Восток	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электростель; г.Электроугли	51 100	64 200	59 400	27 900	7 500	12 900	11 300	3 100
	Юго-восток	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Луховицы	68 100	80 600	71 400	29 700	8 700	11 800	11 100	3 200
	Юг	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск	64 100	85 700	75 000	36 500	8 500	15 200	11 100	3 700
	Юго-запад	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно	64 000	76 700	66 400	38 900	8 600	14 600	8 900	4 100
	Запад	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт. Нахабино; г.Дедовск	52 600	84 400	62 400	36 200	9 300	14 300	10 100	4 500
	Северо-запад	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	80 300	112 400	79 200	36 100	11 200	18 300	12 500	4 500
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	г.Дмитров; г.Яхрома	45 500	61 900	44 000	19 200	6 800	9 500	7 100	2 900
	Северо-восток	г.Сергиев Посад; г.Хотьково	46 600	62 200	51 500	19 900	7 700	11 100	8 200	3 000
	Восток	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Бихотин-Дулево	31 900	58 400	41 900	14 700	6 800	11 200	8 000	1 900
	Юго-восток	г.Подрезково; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск	45 400	56 300	54 100	14 500	7 800	9 500	9 400	2 100
	Юг	г.Чехов; г.Серпухов	41 200	65 200	47 700	21 100	7 300	10 800	8 800	2 300
	Юго-запад	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка	39 200	52 200	50 900	22 200	7 300	10 800	8 800	2 700
	Запад	г.Истра; г.Руза	36 200	62 400	47 500	24 500	7 800	13 800	9 900	2 700
	Северо-запад	г.Солнечногорск; г.Клин	46 100	58 900	54 300	21 200	7 300	12 900	9 500	3 000
за пределами МБК (А-108)	Север	г.Дубна; г.Талдом	43 100	47 100	45 700	14 800	5 700	7 900	6 900	2 500
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	г.Шатура; г.Рошаль	30 000	45 900	39 800	7 800	4 800	8 400	5 800	1 300
	Юго-восток	г.Коломна; г.Луховицы	44 400	51 100	50 400	9 500	6 200	10 100	7 700	2 100
	Юг	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск	34 200	57 200	54 600	11 500	7 100	10 200	9 500	2 400
	Юго-запад	г.Можайск	27 700	52 900	41 000	12 900	6 000	9 100	8 000	2 400
	Запад	г.Волоколамск; пгт.Шаховская	31 600	44 800	38 000	14 200	5 800	10 800	6 200	2 300
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФБ»

Таблица 3.9 Характеристика экономических зон

Экономическая зона МГ	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населённые 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 Бутово; г.Москва, п.Щербинка
	Юго-запад	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
	Запад	г.Красногорск; г.Москва
	Северо-запад	г.Химки; г.Москва
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г.Лобня
	Северо-восток	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фряново
	Восток	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
	Юго-восток	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
	Юг	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
	Юго-запад	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
	Запад	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
	Северо-запад	г. Андреевка; г. Москва; г. Зеленоград
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	Север	г.Дмитров; г.Яхрома
	Северо-восток	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
	Восток	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
	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
за пределами БМК (А-108)	Север	г.Дубна; г.Талдом
	Северо-восток	-
	Восток	г.Шатура; г.Рошаль
	Юго-восток	г.Коломна; г.Луховицы
	Юг	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
	Юго-запад	г.Можайск
	Запад	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
	Северо-запад	-

РЫНОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ

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

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	54 000	96 600	66 300	32 200	153 400	95 300	42 000	113 300	89 000	19 400	63 000	28 700
	Северо-восток	до ≈10 км	38 900	130 000	83 900	31 100	257 100	107 800	37 100	182 200	95 900	18 200	78 300	43 100
	Восток	до ≈12 км	42 500	125 000	79 200	32 500	275 300	116 000	31 900	165 900	87 300	35 100	85 300	43 300
	Юго-восток	до ≈10 км	30 200	135 700	82 600	38 000	286 100	126 000	42 100	200 000	105 700	19 300	85 000	49 800
	Юг	до ≈10 км	42 200	126 600	85 800	50 000	283 500	142 300	52 000	174 000	105 400	18 900	84 300	48 600
	Юго-запад	до ≈15 км	60 000	150 000	98 700	47 800	274 800	116 400	33 400	192 300	104 900	19 300	98 000	51 800
	Запад	до ≈10 км	56 500	115 000	84 000	43 800	269 600	122 900	40 000	198 600	106 700	25 300	90 000	47 700
	Северо-запад	до ≈15 км	55 000	123 300	89 100	40 000	280 000	127 300	42 000	198 600	104 700	22 300	83 000	45 300
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км	24 000	81 000	55 300	16 000	142 000	71 300	27 200	96 200	64 300	13 000	43 900	27 500
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км	18 200	81 300	49 400	22 300	164 000	71 900	22 900	120 700	64 300	16 300	70 000	28 900
	Восток	от ≈12 до ≈38 км	16 400	87 000	47 100	19 900	155 500	63 400	22 100	119 100	58 100	6 800	58 000	26 600
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км	25 700	100 000	62 100	25 300	173 400	87 100	29 200	120 000	74 000	12 000	59 000	31 000
	Юг	от ≈10 до ≈28 км	26 000	100 000	65 100	30 500	167 700	86 100	43 700	124 800	76 000	12 700	60 000	34 800
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км	25 000	95 200	59 400	25 000	159 200	78 300	21 300	120 900	71 000	16 300	68 700	35 600
	Запад	от ≈10 до ≈32 км	24 100	71 400	47 800	30 800	151 200	77 800	24 100	103 600	63 000	9 600	46 900	29 300
	Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км	22 000	113 400	76 200	22 000	226 600	104 600	30 000	150 000	81 700	11 600	70 000	37 100

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км	20 900	83 900	43 700	19 200	120 000	60 800	25 000	88 700	45 300	8 000	44 800	22 400
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км	20 000	94 000	49 200	18 500	100 000	61 300	25 000	94 000	51 300	4 000	54 500	18 800
	Восток	от ≈38 до ≈68 км	17 000	55 000	29 500	16 000	113 100	56 400	21 000	97 600	45 300	4 100	39 900	15 300
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км	19 000	82 600	44 400	22 100	133 000	57 900	25 400	99 100	53 700	3 000	38 200	13 000
	Юг	от ≈28 до ≈62 км	20 600	77 600	45 100	20 000	140 500	63 000	20 000	98 800	50 300	4 000	45 000	19 700
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км	19 500	72 400	41 400	22 000	123 600	55 700	30 000	110 800	52 800	11 000	43 900	22 900
	Запад	от ≈32 до ≈66 км	20 000	60 000	37 000	23 300	123 200	56 800	33 000	72 200	49 100	6 500	45 000	23 100
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км	23 300	83 600	40 300	13 600	120 000	58 100	20 000	97 900	54 100	3 000	41 700	19 500
за пределами МКАД (А-108)	Север	от ≈55 до ≈135 км	17 000	70 100	39 200	13 700	118 400	56 200	16 000	100 000	46 100	7 500	40 000	15 400
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈142 км	10 200	60 000	27 100	8 300	102 600	47 000	13 800	78 000	42 200	1 800	28 000	8 500
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км	18 700	75 000	42 000	14 200	120 000	52 700	20 000	100 000	50 700	1 900	29 700	9 600
	Юг	от ≈67 до ≈155 км	14 900	55 400	37 000	20 000	130 000	57 100	17 600	110 000	49 000	1 500	36 000	11 300
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км	18 000	50 000	28 100	18 300	100 000	53 400	10 300	100 000	39 600	2 000	26 000	14 100
	Запад	от ≈66 до ≈140 км	11 300	68 100	29 400	14 200	90 000	43 000	12 000	70 000	39 500	1 700	13 200	13 200
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Помимо информации компании ООО «ОМК»

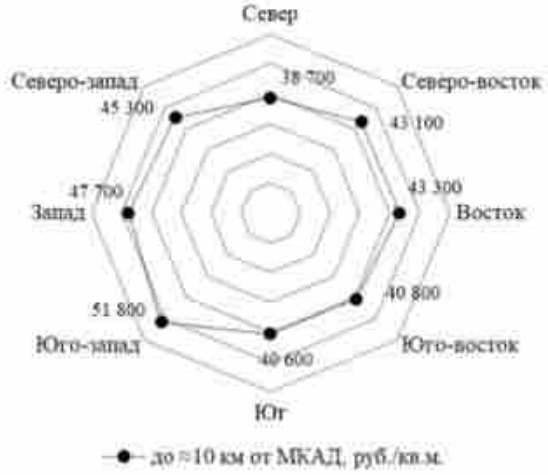
НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 3.11 ***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	38 700	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	18 200	78 300	43 100	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	15 100	83 300	43 300	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	19 500	85 000	40 800	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	18 900	84 300	40 600	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово, г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	19 700	96 000	51 800	г.Москва; г.Московский; г.Одинцово
Запад	25 800	90 000	47 700	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	25 300	85 000	45 300	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	**20 200**	**83 100**	**43 900**	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 3.1

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне «до ≈10 км от МКАД» представлено в ***северном*** направлении *38 700 руб./кв.м.* с НДС. ***Максимальное*** значение в ***юго-западном*** направлении *51 800 руб./кв.м.* ***Среднее значение*** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет *43 900 руб./кв.м.*

Таблица 3.12 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	27 500	г.Лобня
Северо-восток	10 300	70 000	28 900	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	6 800	58 000	26 600	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
Юго-восток	12 000	59 000	31 000	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Луховицы
Юг	12 700	60 900	34 800	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	10 500	68 700	35 600	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	9 000	48 900	29 300	г.Звенигород; с.Павловская Слобода; пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	13 600	70 000	37 100	г. Андреевка; г. Москва; г. Зеленоград
Среднее значение	**10 900**	**60 600**	**31 400**	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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)

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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 *26 600 руб./кв.м.* с НДС. ***Максимальное*** значение в ***северо-западном*** направлении *37 100 руб./кв.м.* ***Среднее значение*** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет *31 400 руб./кв.м.*

Таблица 3.13 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	8 600	44 800	22 400	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	4 000	54 500	18 800	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
Восток	4 100	39 300	15 300	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Дрезно Дулево
Юго-восток	3 000	38 200	13 000	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	4 000	45 000	19 700	г.Чехов; г.Серпухов
Юго-запад	11 000	43 900	22 900	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	6 500	45 000	23 100	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	3 000	41 700	19 300	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	**5 500**	**44 100**	**19 300**	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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 *13 000 руб./кв.м.* с НДС. ***Максимальное*** значение в ***западном*** направлении *23 100 руб./кв.м.* ***Среднее значение*** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет *19 300 руб./кв.м.*

Таблица 3.14 Сводные данные по экономической зоне: «за пределами 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	2 500	40 400	15 400	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	1 800	28 800	8 500	г.Шатура; г.Ряшск
Юго-восток	1 900	29 700	9 600	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	1 500	36 000	11 300	г.Кашира; г.Ступино; г.Оёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	2 000	26 000	14 100	г.Можайск
Запад	1 700	43 200	13 200	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад				
Среднее значение	**1 900**	**34 000**	**12 000**	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 3.4

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в ***восточном*** направлении *8500руб./кв.м.* с НДС. ***Максимальное*** значение в ***северном*** направлении *15400руб./кв.м.* ***Среднее значение*** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет *12 000 руб./кв.м.*

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

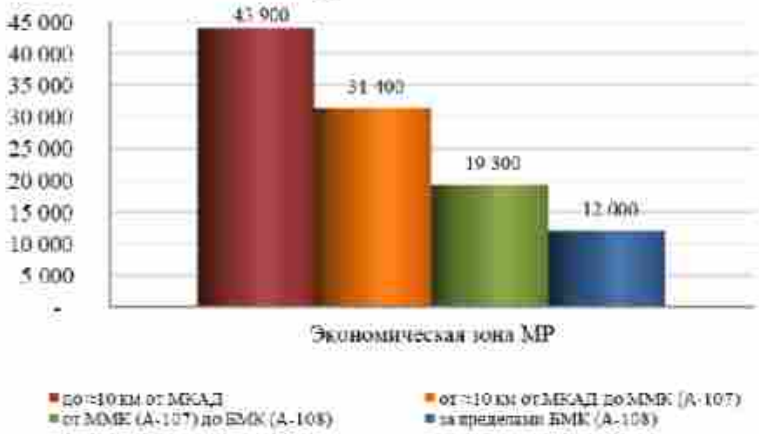
- Северо-восток;
- Северо-запад.

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

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	38 700	27 500	22 400	15 400
Северо-восток	43 100	28 900	18 800	-
Восток	43 300	28 600	15 300	8 500
Юго-восток	40 800	31 000	13 000	9 600
Юг	40 600	34 800	19 700	11 300
Юго-запад	51 800	35 600	22 900	14 100
Запад	47 700	29 300	23 100	13 200
Северо-запад	45 300	37 100	19 300	-
Среднее значение по ЭЗ	**43 900**	**31 400**	**19 300**	**12 000**

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПРК»

Рисунок 3.5

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

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	43 900	31 400	19 300	12 000
Изменение относительно предыдущей ЭЗ		28,47%	38,54%	37,82%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ		28,47%	56,04%	72,67%

Источник информации: составлено ООО «ПРК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения производственно-складской недвижимости в среднем снижается на **72,67%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ КУПЛИ-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	1кв2015	4кв2015	1кв2016	3кв2016	4кв2016	1кв2017	2кв2017	3кв2017	4кв2017	1кв18	2кв18	3кв18	4кв18	1кв19	3кв19
до ≈10 км от МКАД	до 10 км	Офисные помещения	83 100	83 200	85 300	84 300	84 300	84 000	86 000	87 900	88 900	86 900	88 400	84 300	83 400	80 000	85 900
		Торговые помещения	132 300	128 200	125 000	120 100	121 600	123 300	122 900	122 400	124 300	122 100	124 700	119 300	117 300	118 100	119 200
		ПСН	110 000	112 300	107 700	102 200	101 700	104 300	103 300	102 100	100 200	109 220	102 600	95 600	96 200	95 500	100 100
		Производственно-складские помещения	45 300	46 700	46 400	47 800	47 100	47 300	46 500	47 300	47 200	45 000	45 200	45 900	45 200	44 300	45 900
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км	Офисные помещения	68 700	69 000	62 300	61 300	62 200	61 400	60 800	59 500	61 300	61 800	62 900	61 300	61 600	59 300	57 300
		Торговые помещения	95 700	96 500	79 900	79 600	81 200	82 500	83 600	81 200	78 600	80 000	83 000	78 700	81 800	81 600	80 100
		ПСН	84 000	78 100	77 300	76 100	72 200	72 300	70 900	70 200	67 400	68 300	71 100	67 300	68 300	67 300	68 200
		Производственно-складские помещения	34 100	36 700	31 900	33 600	33 300	34 800	35 800	31 900	32 000	30 200	31 300	32 300	32 700	31 600	31 400
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от 31,5 до 84,25 км	Офисные помещения	47 200	48 200	46 300	45 000	44 200	43 600	43 300	42 900	43 300	40 000	41 900	40 600	41 300	42 200	42 600
		Торговые помещения	80 600	75 200	75 100	72 300	70 100	68 700	69 300	65 600	61 600	60 800	60 300	60 200	59 700	59 700	59 800
		ПСН	69 500	59 300	62 000	59 100	59 200	57 700	56 600	54 900	53 100	52 400	50 600	48 500	49 600	49 600	50 700
		Производственно-складские помещения	22 400	23 500	23 100	21 300	21 100	20 600	20 000	20 200	20 000	19 600	20 600	19 800	19 700	19 300	19 200
за пределами МБК (А-108)	от 84,25 км	Офисные помещения	41 700	30 500	31 800	32 400	31 100	31 400	31 300	31 500	31 600	31 900	32 600	33 300	33 200	34 100	33 600
		Торговые помещения	64 700	52 500	48 300	49 500	50 700	51 400	50 900	50 200	50 500	51 000	50 200	50 700	49 700	51 200	51 400
		ПСН	50 000	49 000	49 700	49 300	45 000	43 100	46 300	44 600	44 000	43 900	43 400	44 600	44 300	46 500	45 500
		Производственно-складские помещения	16 300	19 200	14 900	14 100	13 900	12 300	12 600	12 300	12 400	12 300	12 200	12 300	11 800	11 700	12 000

Источник информации: составлено ООО «ПРК»

РЫНОК АРЕНДЫ

Таблица 3.18 Сводные данные рынка аренды МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км	Тип недвижимости	3кв2015	4кв2015	1кв2016	2кв2016	3кв2016	4кв2016	1кв2017	2кв2017	3кв2017	4кв2017	1кв18	2кв18	3кв18	4кв18
до ~10 км от МКАД	до 10 км	Офисного назначения	10 000	9 600	9 900	10 000	10 100	10 400	10 700	10 700	10 700	10 600	10 700	10 900	10 900	10 700
		Торгового назначения	21 700	20 700	21 400	21 600	21 600	22 100	19 800	19 600	21 000	20 100	19 800	19 100	19 300	19 300
		ПСН	13 800	13 200	13 700	13 200	13 300	13 400	13 300	13 200	13 000	12 800	13 000	12 800	12 900	12 900
		Производственно-складского назначения	4 700	4 600	5 700	4 600	4 600	4 700	4 600	5 700	5 700	4 700	4 800	5 800	4 900	4 900
от ~10 км от МКАД до МКК (А-107)	от 10 до 51,5 км	Офисного назначения	8 300	8 200	8 300	8 200	8 300	8 200	8 300	8 200	8 300	8 300	8 300	8 200	8 300	8 300
		Торгового назначения	15 400	13 100	13 400	13 300	13 600	14 400	14 700	14 800	14 700	14 800	14 000	14 200	14 300	14 300
		ПСН	10 900	10 600	10 800	10 900	11 000	10 900	10 600	10 100	10 600	10 500	10 800	10 800	10 700	10 700
		Производственно-складского назначения	4 000	4 000	4 000	4 000	3 900	3 900	4 000	3 900	3 900	3 900	3 900	3 900	3 900	3 900
от МКК (А-107) до МКК (А-108)	от 51,5 до 64,25 км	Офисного назначения	7 000	6 700	6 900	7 100	7 200	7 200	7 200	7 100	7 200	7 300	7 200	7 300	7 300	7 300
		Торгового назначения	11 100	10 400	10 800	10 400	10 600	11 000	11 200	11 100	11 400	11 200	11 100	11 300	11 300	11 200
		ПСН	9 500	8 700	8 900	9 500	9 700	9 400	9 400	9 400	9 000	9 000	9 000	8 900	8 900	8 700
		Производственно-складского назначения	2 900	2 800	2 800	2 900	2 900	2 800	2 800	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 600
за пределами МКК (А-108)	от 64,25 км	Офисного назначения	6 200	5 900	6 200	6 000	6 100	5 800	5 900	5 500	5 700	5 800	6 000	6 000	5 900	5 900
		Торгового назначения	9 700	9 700	9 400	9 600	8 800	8 800	8 900	9 300	9 100	9 500	9 700	9 700	9 400	9 400
		ПСН	7 600	7 800	7 800	7 400	7 300	7 400	7 300	7 400	7 300	7 300	7 300	7 200	7 400	7 400
		Производственно-складского назначения	2 100	2 000	2 000	2 100	2 000	2 000	2 100	2 100	2 100	2 000	2 100	2 200	2 200	2 200

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 и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	2 600	8 000	5 300	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	2 400	7 200	5 100	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	2 200	7 800	4 700	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	2 400	7 500	4 700	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	2 400	7 200	4 800	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	2 400	8 200	5 200	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	2 800	7 800	5 700	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	2 400	7 800	4 600	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	**2 500**	**7 700**	**5 000**	

Источник информации: составлено ООО «ПРК»

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

Источник информации: составлено ООО «ПРК»

Рисунок 3.6

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне «до ≈10 км от МКАД» представлено в ***северо-западном*** направлении *4 600 руб./кв.м./год* с НДС. ***Максимальное*** значение в ***западном*** направлении *5 700 руб./кв.м./год*. ***Среднее значение*** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет *5 000 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	2 200	6 600	4 200	г.Лобня
Северо-восток	1 900	5 800	3 700	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	1 100	6 500	3 300	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
Юго-восток	1 400	5 400	3 300	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Люберцы
Юг	1 700	6 000	4 200	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	1 800	6 300	4 300	г.Москва; г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	2 400	6 500	4 600	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	2 300	8 400	4 500	г. Андреевка; г. Москва; г. Зеленоград
Среднее значение	**1 900**	**6 400**	**4 000**	-

Источник информации: составлено ООО «ПРК»

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

Источник информации: составлено ООО «ПРК»

Рисунок 3.7

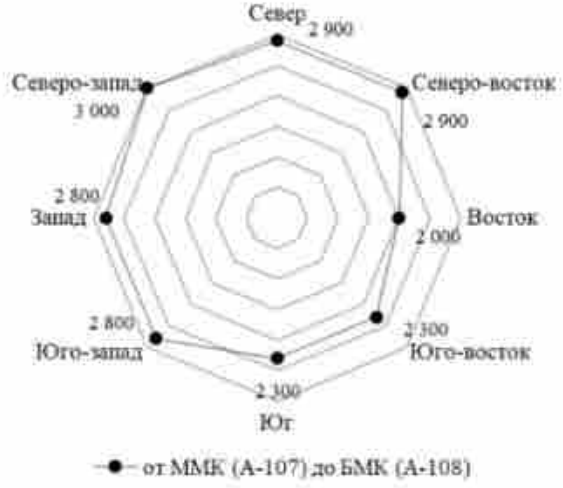
Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в ***восточном и юго- восточном*** направлении *3 300 руб./кв.м./год* с НДС. ***Максимальное*** значение в ***западном*** направлении *4 600 руб./кв.м./год*. ***Среднее значение*** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет *4 000 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	800	5 400	2 900	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	1 200	4 800	2 900	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
Восток	800	3 100	2 000	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Никитино-Дулево
Юго-восток	1 000	4 800	2 300	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	600	4 200	2 300	г.Чехов; г.Серпухов
Юго-запад	900	3 900	2 800	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	600	5 400	2 800	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	800	6 000	3 000	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	**800**	**4 700**	**2 600**	-

Источник информации: составлено ООО «ПРК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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 *2 000 руб./кв.м./год* с НДС. ***Максимальное*** значение в ***северо-западном*** направлении *3 000 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 и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	700	5 300	2 400	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	600	2 800	1 400	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	600	5 800	2 300	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	600	4 200	2 300	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	700	4 800	2 800	г.Можайск
Запад	500	4 200	2 300	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	**600**	**4 500**	**2 300**	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 3.9

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне «за пределами МБК (А-108)» представлено в ***восточном*** направлении *1 400 руб./кв.м./год* с НДС. ***Максимальное*** значение в ***юго-западном*** направлении *2 800 руб./кв.м./год*. ***Среднее значение*** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет *2 300 руб./кв.м./год*.

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

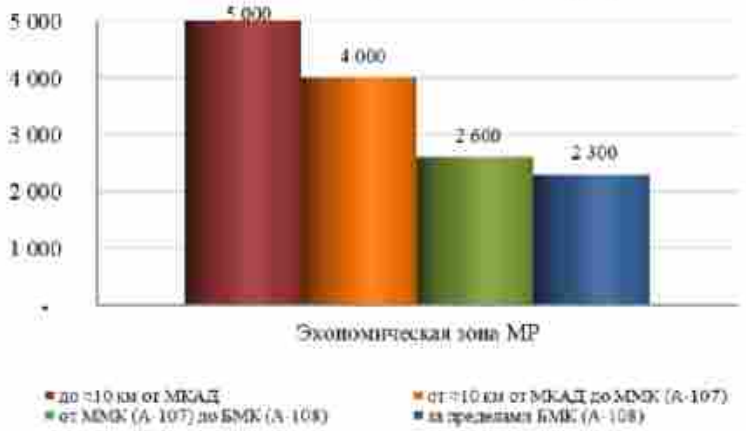
- Северо-восток;
- Северо-запад.

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 МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	5 300	4 200	2 900	2 400
Северо-восток	5 100	3 700	2 900	-
Восток	4 700	3 300	2 300	1 400
Юго-восток	4 700	3 300	2 300	2 300
Юг	4 800	4 200	2 300	2 300
Юго-запад	5 200	4 300	2 800	2 800
Запад	5 700	4 600	2 800	2 300
Северо-запад	4 600	4 500	3 000	-
Среднее значение по ЭЗ	**5 000**	**4 000**	**2 600**	**2 300**

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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 ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	5 000	4 000	2 600	2 300
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-20,00%	-35,00%	-11,54%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-20,00%	-48,00%	-54,00%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды производственно-складской недвижимости в среднем снижается на **54,00%** 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	3кв2015	4кв2015	1кв2016	3кв2016	4кв2016	1кв2017	2кв2017	3кв2017	4кв2017	1кв18	2кв18	3кв18	4кв18	1кв19	2кв19
до 10 км от МКАД	до 10 км	Офисная недвижимость	10 000	9 600	9 900	10 000	10 100	10 100	10 700	10 700	10 700	10 000	10 700	10 000	10 700	10 700	11 200
		Торговая недвижимость	21 700	20 700	21 400	21 600	21 000	21 100	19 600	19 600	21 000	20 100	19 900	19 100	19 300	19 400	19 200
		ПСН	13 800	15 200	15 700	15 700	15 300	15 900	15 400	15 200	15 000	17 800	15 000	17 800	17 900	17 900	17 000
		Производственно-складская недвижимость	4 700	4 600	4 700	4 600	4 600	4 700	4 600	4 700	4 700	4 700	4 800	5 000	4 900	4 900	5 000
от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от 10 до 11,1 км	Офисная недвижимость	8 300	8 300	8 300	8 300	8 300	8 300	8 300	8 300	8 300	8 700	8 900	8 700	8 900	8 900	8 800
		Торговая недвижимость	13 400	13 100	13 400	13 200	13 900	14 400	14 700	14 800	14 300	14 200	14 000	14 200	14 200	13 900	13 900
		ПСН	10 900	10 600	10 800	10 800	11 000	10 900	10 400	10 400	10 600	10 300	10 800	10 400	10 700	10 700	10 600
		Производственно-складская недвижимость	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	3 900	4 000	3 900	3 900	3 700	3 900	3 900	3 900	3 900	4 000
до МКАД (А-107) до МКК (А-108)	от 11,1 до 64,75 км	Офисная недвижимость	7 000	6 700	6 900	7 100	7 200	7 300	7 300	7 400	7 200	7 500	7 200	7 300	7 300	7 300	7 500
		Торговая недвижимость	11 100	10 400	10 600	10 400	10 600	11 000	11 200	11 100	11 400	11 700	11 300	11 300	11 200	10 800	11 000
		ПСН	9 000	8 700	8 800	9 100	9 200	9 400	9 400	9 400	9 300	9 000	9 000	8 900	8 700	8 900	8 900
		Производственно-складская недвижимость	2 900	2 800	2 800	2 900	2 900	2 800	2 800	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 800	2 700	2 800
за пределами МКК (А-108)	от 64,25 км	Офисная недвижимость	6 200	5 700	6 000	6 000	6 100	5 900	5 900	5 500	5 700	5 600	6 000	6 000	5 900	6 200	6 200
		Торговая недвижимость	9 700	9 200	9 400	8 600	8 600	8 800	8 900	9 300	9 100	8 500	9 200	9 200	9 400	9 300	9 200
		ПСН	7 600	7 400	7 600	7 500	7 500	7 400	7 300	7 400	7 300	7 300	7 400	7 200	7 400	7 400	7 600
		Производственно-складская недвижимость	2 100	2 000	2 000	2 100	2 000	2 000	2 100	2 000	2 100	2 000	2 100	2 200	2 200	2 200	2 300

Анализ рынка инвестиций Россия. 1 полугодие 2019[10]

	П1 2017	П1 2018	П1 2019
Общий объем инвестиций, $ млн	1 750	896	465
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9.5–10,5	9–10	9–10
Торговая недвижимость	9.5–10,5	9–10	9–10
Складская недвижимость	12–13	11,5–12,5	11,5–12,5

Основные итоги

В первой половине 2019 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость России составил $465 млн против $896 млн в первой половине 2018 г. Во II квартале объем инвестиций достиг $322,8 млн, что на 18% ниже результатов аналогичного периода 2018 г.

На инвестиционном рынке наблюдается тренд на снижение объема инвестиций – суммарный объем транзакций за календарный период 12 месяцев последовательно сокращается на протяжении последних трех кварталов. Тем не менее прогноз на 2019 г. остается на уровне $2–2,5 млрд – мы ожидаем закрытия ряда крупных сделок с активами институционального качества, в том числе портфельных продаж.

Отличительной особенностью последнего года стало растущее число сделок по реструктуризации владения активов, при которой реальной смены собственников не происходит. Кроме того, сохраняется тенденция перехода активов в пользу банков.

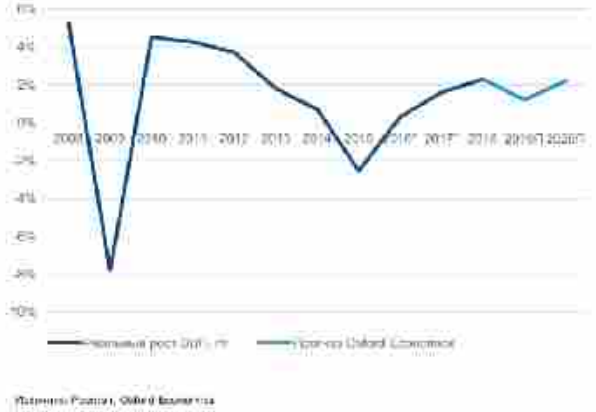
ГРАФИК 1:
Динамика объема инвестиций, $ млн

[10] https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/H1-Investment-2019

Макроэкономика

Рост российской экономики в I квартале 2019 г. составил 0,5%. По итогам 2018 г. ВВП вырос на 2,3%, в том числе в IV квартале – на 2,7% в годовом выражении. Прогнозы до конца года остаются достаточно скромными: так Минэкономразвития прогнозирует годовой рост ВВП на уровне 1,3%, а Oxford Economics оставляет прогноз на уровне 1,2%. Ключевыми факторами, удерживающими рост экономики, остаются сокращение потребительского спроса, отсутствие положительной динамики реальных доходов населения, а также сокращение темпов роста экспорта.

В течение первой половины 2019 г. рубль оставался достаточно стабильной валютой, продемонстрировав укрепление по отношению к концу прошлого года, – среднее значение доллара за июнь 2019 г. составило 64,17 руб. против 67,34 руб. в декабре 2018 г. По данным Росстата на конец мая 2019 г., уровень инфляции составил 2,42% за первые пять месяцев года, или 5,17% за последние 12 месяцев. Повышение ставки НДС с 18% до 20% оказало ожидаемое краткосрочное отрицательное влияние на экономику в I полугодии. Однако постепенное замедление инфляции привело к пересмотру прогнозов по году с 4,7–5,2% до 4,2–4,7%. На этом фоне ЦБ также снизил ключевую ставку до 7,5% в июне 2019 г. Oxford Economics прогнозирует снижение ставки до конца года до 7%.



Ставки капитализации в Москве сохранились на прежнем уровне: 9–10% для офисов и торговых центров, 11,5–12,5% — для складов.

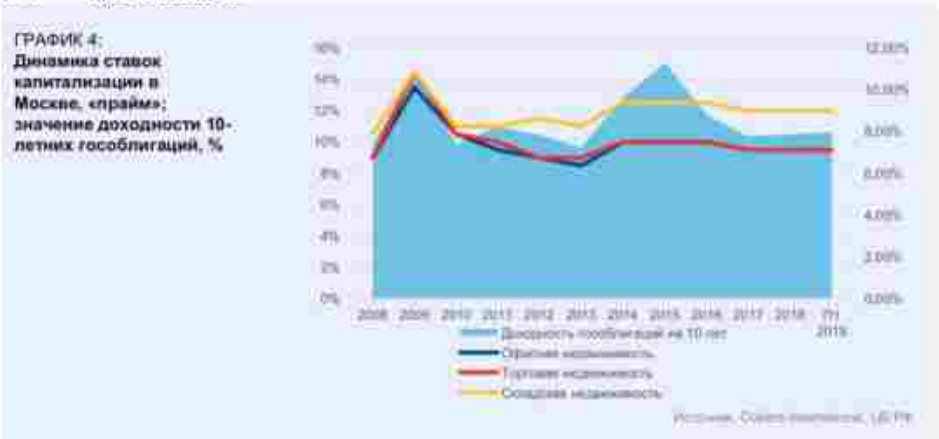
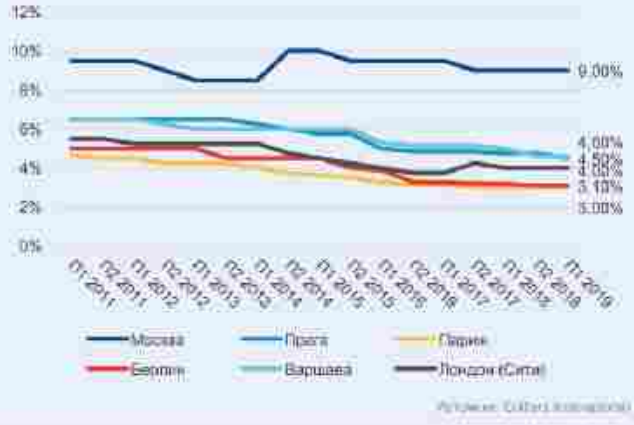


ГРАФИК 5:
Динамика ставок капитализации, офисная недвижимость: международное сравнение



Распределение инвестиций

I полугодие 2019 г. характеризовалось низким числом крупных сделок: от $50 млн – более 50% транзакций пришлось на сделки менее $20 млн. Среди крупных сделок, закрытых во II квартале 2019 г., можно отметить продажу недостроенных гостиничных комплексов Hyatt во Владивостоке общей стоимостью 3,65 млрд руб. (около $57 млн), а также продажу компанией AFI Development за 4,45 млрд руб. офисного здания в составе московского бизнес-центра «Аквамарин III».

Отличительной особенностью первой половины 2019 г. стала высокая доля гостиничного сегмента в общем объеме транзакций, ставшая наибольшей за последние десять лет на фоне сниженной активности в других сегментах коммерческой недвижимости. Продажа упомянутых проектов Hyatt, а также продажа гостиниц «Интурист» группой компаний «Агроком» в Ростове-на-Дону, сформировали 28% в общем объеме транзакций по итогам полугодия.

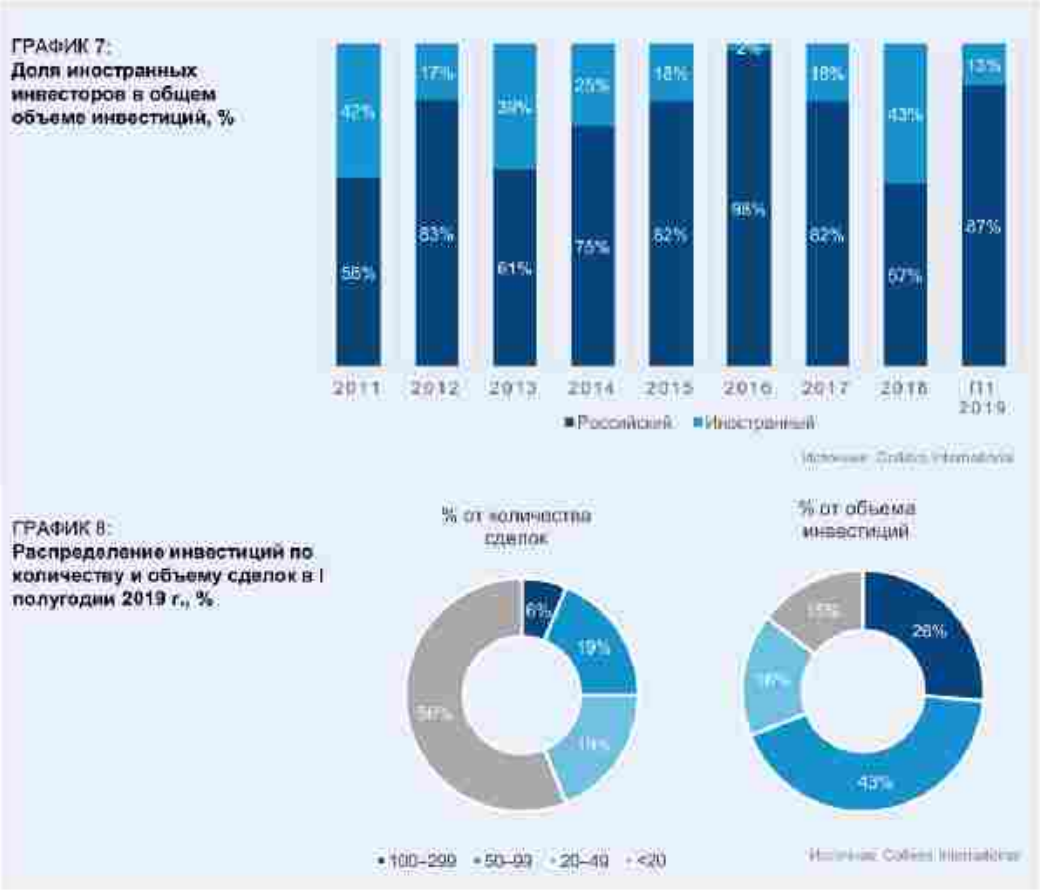
В январе – июне 2019 г. российский капитал вернулся на доминирующие позиции на инвестиционном рынке. Доля иностранных инвестиций не превысила 14%, или $60 млн в абсолютном выражении, хотя еще годом ранее, в январе – июне 2018 г., доля иностранных инвесторов составляла 42%. Во втором полугодии мы ожидаем увеличения активности иностранных компаний, уже присутствующих на российском рынке, однако новые игроки, вероятнее всего, пока не будут активно инвестировать в приобретение готовых активов.

Традиционно основная инвестиционная активность была сосредоточена в Московском регионе – на него пришлось 75% от общего объема инвестиций за полугодие, или $340 млн. Интерес к гостиничному рынку, прежде всего региональному, привел к росту доли региональных инвестиций по итогам I полугодия до 25%, в то время как годом ранее доля регионов не превышала 14%.

ТАБЛИЦА 1:
Ключевые сделки I полугодия 2019 г.

Город	Сегмент недвижимости	Название	Продавец	Покупатель
Москва	Офисный	Аквамарин III	AFI Development	Банковская структура
Москва	Гостиничный	Тверская Пекс	Сафмар Групп	IHI Plc (Corinthia Hotels Group)
Владивосток	Гостиничный	Гостиничные комплексы «Hyatt Владивосток»	-	«Парк-отель «Бухгофъ»
Иркутск	Торговый	ТЦ «Кристалл»	Структуры «Альфа-Банка»	«Регион Недвижимость»

ГРАФИК 6:
Распределение инвестиций по сегментам, %



Тенденции и прогнозы

Несмотря на сохраняющиеся риски изменения экономической ситуации на фоне санкционных маневров, стоит отметить и такие тенденции как, в частности, постепенное снижение страновых рисков, а также положительную динамику ОФЗ на фоне сохранения привлекательных ставок капитализации на высококачественные объекты. Доходность премиальных объектов недвижимости по-прежнему остается выше других финансовых инструментов, включая банковские вклады. Рост числа предлагаемых к продаже активов институционального качества может послужить сигналом к действию для инвесторов, ориентированных на качественный «прайм»-продукт с прогнозируемой доходностью.

Виден умеренный рост инвестиционного интереса на фоне более привлекательных условий финансирования и улучшения фундаментальных факторов: превышение спроса над предложением, сокращение вакантных площадей и рост реальных ставок аренды во многих секторах коммерческой недвижимости.

Среди наиболее интересных активов, выставленных на продажу, представлены объекты и портфели объектов всех основных сегментов коммерческой недвижимости: торговые центры, бизнес-центры и складские комплексы. II полугодие текущего года станет более динамичным с точки зрения закрытия крупных инвестиционных сделок, при этом основная активность ожидается как со стороны частных инвесторов, так и со стороны корпоративного сектора. До конца года ожидается закрытие ряда крупных сделок, в результате чего общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость может достигнуть уровня прошлого года – $2–2,5 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 компаний[11], 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	12 000,00	65 000	Складской комплекс расположен на земельном участке 1,59 ГА., плюс 5000кв. м. Под парковку транспорта, на территории Технопарка Индиго. Новый современное многофункциональный складской комплекс класса А+ площадью 12000 кв. м, в том числе 3000 кв. м офисных площадей. Предназначенный для организации распределительного центра, легкого производства, возможна организация склада	https://www.cian.ru/sale/commercial/190557258/

[11]Специалисты 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, вл1031, Калужское шоссе, 4 км от МКАД			холодильника. Возможна установка автоматизированной системы управления складом. Складской комплекс расположен на земельном участке 1.59 ГА, на территории Технопарка Индиго. Граничит с оптово-розничным продовольственным центром "ФУД СИТИ". Земля и строения в собственности.	
2	Московская область, Одинцово, Полевая ул., 17, Минское шоссе, 10 км от МКАД	10 257,00	52 920	Предлагается административно-складской комплекс общей площадью 10 257,5 кв.м., состоящий из 2 отдельно стоящих зданий общей площадью 2 965 кв.м. и 7 292,5 кв.м. Помещения находятся в рабочем состоянии. Круглогодичный подъезд для крупнотоннажного транспорта. Площадка для маневрирования большегрузных а/м. Парковка для легковых автомобилей на 30 м/м. Коммуникации центральные: водопровод, канализация, электроэнергия, теплоснабжение. Прямые договора с поставщиками коммунальных услуг. Энергоснабжение: 500 кВт на весь комплекс. На территории имеется внутренний пожарный водопровод с рукавами. Круглосуточная система видеонаблюдения территории. Юридический статус: частная собственность (собственник юридическое лицо). Земельный участок общей площадью 21 317 кв.м. (2,1317 Га) в собственности. Разрешенное использование: для размещения производственно-складских и административно-бытовых строений	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/184785140/
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 наличие	http://sklad-man.com/ru/sell/lotnum-155
4	Московская область, Видное, Белокаменное ш., Каширское шоссе, 8 км от МКАД	8 300,00	47 200	Продается складское помещение площадью 8300кв.м. Из них: Склад-6048кв.м, мезонин-1512кв.м, офис-642кв.м Земельный участок, площадью 11 324 кв.м в собственности Высота потолков-12м,полы антипыль 8 доковых ворот, мощность 100кВт(увеличение мощности обсуждается) Естественная вентиляция, отопление газ, наличие мокрых точек. Круглосуточный режим доступа, охраняемая территория	https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/194004861/
5	Москва, НАО (Новомосковский), Мосрентген поселение, ул. Адмирала Корнилова, 61	3 338,00	37 118	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://www.cian.ru/sale/commercial/190454895/
6	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное, м. Улица Академика	13 000,00	57 692	Предлагаем к продаже Офисно-складской комплекс, м Южная, ближайшая автотрасса - Варшавское ш., 3. Бирюлево, офисно-производственная площадь 13000 кв.м, рабочее состояние, возможно увеличение площадей, действующие коммуникации, земельный участок в долгосрочной аренде.	https://www.cian.ru/sale/commercial/167823679/

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена, руб./кв. м	Описание	Источник
	Янгеля, Никопольская улица, 4				
	Москва, НАО (Новомосковский), Марушкинское поселение, Кирпичного Завода поселок, Киевское шоссе, 18 км от МКАД	60 667,00	29 670	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 площадью 60667 кв м.	https://www.cian.ru/sale/commercial/189286710/
	Москва, НАО (Новомосковский), м. Саларьево, Московский поселение, д Саларьево, д Саларьево	8 200,00	71 951	Продается склад в Москве, 1 км от МКАДа, по Киевскому или Калужскому шоссе, класс А, высота потолков - 12 м, мезонин и офисы площадью 1550 кв м., доковых ворот 8, электричество 100 кВт возможно увеличение до 200 кВт, водоснабжение и канализация - городские сети, отопление - газовое. Земельный участок в собственности, площадь 1,06 га.	https://www.cian.ru/sale/commercial/170404046/
Среднее значение			**50 808**		
Минимальное значение			**29 670**		
Максимальное значение			**71 951**		

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),	9 440,00	15 798,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/193236674/

	Московский, улица Солнечная, 31			
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 торга и других ценообразующих факторов).

Средняя цена предложения земельных участков, сопоставимых с оцениваемым, составляет 1 433 073 руб. за сотку (без учета торга и других ценообразующих факторов).

Средняя цена предложения объектов индустриальной недвижимости, сопоставимых с оцениваемым составляет 50 808 руб./кв. м с учетом НДС (без учета торга 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 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 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.

Таблица 5.2.

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

Наименование ОС	Месторасположение	Общая площадь по свидетельству, кв. м	В том числе[12]		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. Сапарьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110285:1710. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Сапарьево, 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. Сапарьево, 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. Сапарьево, вл. 7	7 318,00	6 856,97	461,03	Складское, с выделением части помещений под административные цели
Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7320,0 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Сапарьево, 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. Сапарьево, 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. Сапарьево, 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. Сапарьево, 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. № 097.032-20606/15Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Сапарьево, 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. Сапарьево, вл. 7	21,00	21,00	0,00	Вспомогательное
Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь 230,6 кв. м, инв. № 097.032.-20606/15, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Сапарьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110381:1070. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Сапарьево, 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. Сапарьево, 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. Сапарьево, 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 счел 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

[12] 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, Видное, проезд Проектируемый №253	Московская область, Подольск, мкр. Ново-Сырово, просп. Юных Ленинцев	Москва, поселение Сосенское, деревня Николо-Хованское
Направление		Киевское шоссе (Юго-Западное направление)	Каширское шоссе (Южное направление)	Варшавское шоссе (Южное направление)	Киевское шоссе (Юго-Западное направление)
Удаленность от МКАД	км	4	3	12	5
Общая площадь строений, в т.ч.	кв. м	30 831,10	12 112,0	11 176,0	8 200,0
Общая площадь административного назначения	кв. м	10 037,45	1 000,0	1 876,0	1 837,0
Общая площадь производственно-складского назначения (отапливаемые)	кв. м	20 793,65	11 112,0	9 300,0	15 800,0
Площадь земельного участка	кв. м	65 895,0	30 000,0	18 600,0	10 500
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.		484 480 000	400 000 000	410 000 000
Источник информации			тел. (499) 372-93-98 https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/207492831/	тел. (916) 472-72-16 https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/5304958/	тел. 8 (926) 716 56 69 https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast/kommercheskaya_nedvizhimost/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.		484 480 000	400 000 000	410 000 000
Объем передаваемых прав		**Общая долевая собственность**	**Собственность**	**Собственность**	**Собственность**
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		484 480 000	400 000 000	410 000 000
Финансовые условия		**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		484 480 000	400 000 000	410 000 000
Условия продажи		**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		484 480 000	400 000 000	410 000 000
Местоположение		**РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Сапарьево**	**Московская область, Видное, проезд Проектируемый №253**	**Московская область, Подольск, мкр. Ново-Сырово, просп. Юных Ленинцев**	**Московская область, Киевское шоссе, 5 км от МКАД**
Направление		**Киевское шоссе (Юго-Западное направление до 10 км от МКАД)**	**Каширское шоссе (Южное 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	%		27,6%	48,9%	0%
Скорректированная цена	руб.		618 196 480	595 600 000	410 000 000
Снижение цены в процессе торгов			**Цена предложения**	**Цена предложения**	**Цена предложения**
Корректировка, %	%		-11%	-11%	-11%
Скорректированная цена	руб.		550 194 867	530 084 000	364 900 000
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.**		550 194 867	530 084 000	364 900 000

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 южном 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/2019/07/Сводный-обзор-КН-МР_2кв2019_ПФ), 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	38 700	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	18 200	78 300	43 100	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	15 100	83 300	43 300	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	19 500	85 000	40 800	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	18 900	84 300	40 600	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	19 700	96 000	51 800	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	25 800	90 000	47 700	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	25 300	85 000	45 300	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	**20 200**	**83 100**	**43 900**	-

Источник информации: составлено ОАО «ТПК»

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	27 500	г.Лобня
Северо-восток	10 300	70 000	28 900	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	6 300	58 000	26 600	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
Юго-восток	12 000	59 000	31 000	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Котельники
Юг	12 700	60 900	34 800	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	10 500	68 700	35 600	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	9 000	48 900	29 300	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Деловск
Северо-запад	13 600	70 000	37 100	г. Андреевка, г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	**10 900**	**60 600**	**31 400**	-

Источник информации: составлено ООО «ТПК»

Таблица 5.6.

	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Местоположение	**РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево**	**Московская область, Ленинский район, Апаринки деревня**	**Московская область, Подольск, мкр. Ново-Сырово, просп. Юных Ленинцев**	**Московская область, Киевское шоссе, 5 км от МКАД**
Направление от МКАД	**Киевское шоссе (Юго-Западное направление до 10 км от МКАД)**	**Каширское шоссе (Южное 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.	51 800	40 600	34 800	51 800
Корректировка		**27,6%**	**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-24, май 2019 г.:

Скидки на торг

Таблица 5.7.

СРД-24, май 2019 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов в корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риелтерских фирм, сети Интернет и их периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-8 (8)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	8-11 (10)	6-8 (7)	10-13 (12,5)	8 – 12 (10,5)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	5-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-8 (7)	10-12 (11)	12-13 (12,5)
Краснодар	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Москва	4-7 (5,5)	5-8 (6,5)	5-9 (7)	8-10 (9)	4-8 (7)	8-12 (10,5)	5-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Новосибирск	4-6 (5)	5-10 (7,5)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	5-7 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	7-9 (8)	3-6 (4,5)	10-12 (11)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	5-8 (7)	11-13 (11,5)	10-13 (12,5)
С.-Петербург	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам в мае 2019 г.	**4,6**	**7,8**	**5,0**	**9,4**	**5,8**	**10,1**	**6,7**	**11,2**	**11,6**

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 (-11 %).

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 – 7 837 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		7 837	7 837	7 837
Общая площадь	**кв. м**	**65 895,0**	**30 000,0**	**18 600,0**	**10 500,0**
Корректировка	%		15,0%	25,2%	38,7%
Скорректированная цена	руб./кв. м		9 013	9 812	10 870

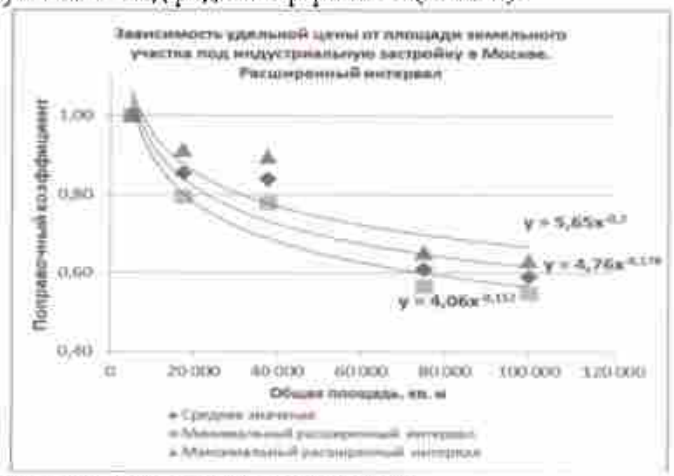
Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наличие коммуникации		**Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение**	**Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение**	**Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение**	**Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение**
Корректировка	%		0,0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		9 013	9 812	10 870
Ж/д пути		**Нет**	**Нет**	**Нет**	**Нет**
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв. м		9 013	9 812	10 870
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		9 013	9 812	10 870
Стоимость земельного участка	руб.		**270 390 000**	**182 503 200**	**114 135 000**

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

Ks = 4,76*x^-0,103,

где:

Ks – 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	30 000,0	18 600,0	10 500,0
Коэффициент зависимости	0,6605	0,7598	0,8272	0,9159
Корректировка		**15,0%**	**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.	550 194 867	530 084 000	364 900 000
Справедливая стоимость земельного участка	руб.	270 390 000	182 503 200	114 135 000
Стоимость улучшений, с НДС	руб.	279 804 867	347 580 800	250 765 000
Общая площадь	кв. м	12 112,0	11 176,0	8 200,0
Стоимость улучшений, с учетом НДС	руб./кв. м	**23 101**	**31 101**	**30 581**
Стоимость улучшений, без учета НДС	руб./кв. м	**19 251**	**25 918**	**25 484**

Таблица 5.11

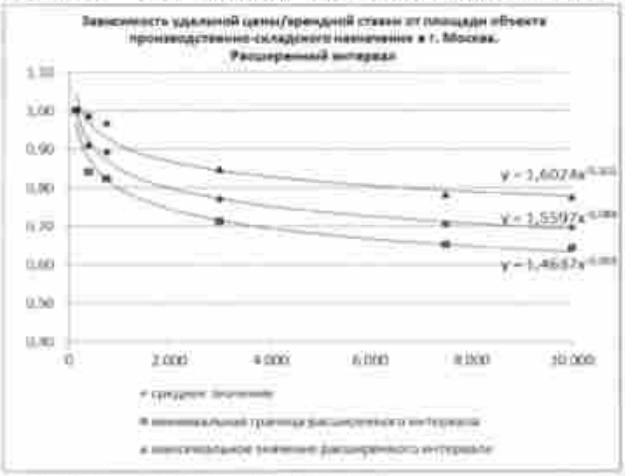
Расчет стоимости улучшений оцениваемого объекта (без учета НДС, без учета стоимости земельного участка)

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения	руб./кв. м		19 251	25 918	25 484
Площадь общая	**кв. м**	**30 831,1**	**12 112,0**	**11 176,0**	**8 200,0**
Корректировка	%		-7,9%	-8,5%	-11,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		17 730	23 715	22 681
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		17 730	23 715	22 681
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		17 730	23 715	22 681
На состав площадей					
Доля административных помещений, %		**32,56**	**8,26**	**16,79**	**22,40**
Доля производственно-складских помещений, %		**67,44**	**91,74**	**83,21**	**77,60**
Коэффициент удорожания административных помещений			**1,50**	**1,50**	**1,50**
Стоимость производственно-складских помещений, руб./кв. м			**17 027**	**21 878**	**20 397**
Стоимость административных помещений, руб./кв. м			**25 541**	**32 817**	**30 596**
Весовые коэффициенты			0,338	0,336	0,326
Справедливая стоимость улучшений объекта оценки производственно-складского назначения (отапливаемые)	**руб./кв. м**	**19 756**			
Справедливая стоимость улучшений объекта оценки административного назначения	**руб./кв. м**	**29 634**			
Справедливая стоимость улучшений объекта оценки	**руб.**	**708 249 143**			

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	12 112,0	11 176,0	8 200,0
Относительная расчетная стоимость	0,6280912	0,6819008	0,6867359	0,7057643
Корректировка на общую площадь, округлено, %		**-7,9%**	**-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:

$$Ц_{пр.ск.} = \frac{Ц_{комп}}{d_{пр} + d_{оф} \times к_{уд}},$$

где:

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

$Ц_{комп}$ – цена 1 кв. м производственно-складского комплекса, руб.,

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

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

$к_{уд}$ – 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:

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

где

$Вес_i$ – вес i-ого аналога

Val_i - i-ая валовая корректировка

ΣVal_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[13]	В том числе[14]		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. № 097.032-20606/26, 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. № 097.032-20606/15, лит. 15, 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.

[13] В арендопригодную площадь не включены объекты вспомогательного назначения.

[14] 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), Мосрентген поселение, ул. Адмирала Корнилова, 61	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, Николо-Хованское деревня, вл1031	Москва, НАО (Новомосковский), Калужское шоссе, 22-й км, с9
Направление. Удаленность от МКАД	Киевское шоссе, 3 км от МКАД	Калужское шоссе, 5 км от МКАД	Калужское шоссе, 2 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.	1368,0	2600,0	1500,0
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	6 500	7 200	7 000
Величина арендной платы, без учета НДС, руб./кв. м/год	5 417	6 000	5 833
Источник информации	тел.: +7 495 180-32-08	тел.: +7 903 242-34-19	тел: +7 495 324-13-54
	https://www.cian.ru/rent/commercial/213772551/	https://www.cian.ru/rent/commercial/206196268/	https://www.cian.ru/rent/commercial/213733115/

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		5 417	6 000	5 833
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		5 417	6 000	5 833
Финансовые условия		**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		5 417	6 000	5 833
Условия аренды		**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		5 417	6 000	5 833
Снижение цены в процессе торгов		**Рыночная стоимость**	**Цена предложения**	**Цена предложения**	**Цена предложения**
Корректировка	%		-7%	-7%	-7%
Скорректированная цена	руб./кв. м		5 038	5 580	5 425
Местоположение		**РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево**	**Москва, НАО (Новомосковский), Мосрентген поселение, ул.**	**Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, Николо-**	**Москва, НАО (Новомосковский), Калужское шоссе, 22-й км, с9**

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
			Адмирала Корнилова, 61	**Хованское деревня, вл1031**	
Направление		**Киевское шоссе, 4 км от МКАД**	**Киевское шоссе, 3 км от МКАД**	**Калужское шоссе, 5 км от МКАД**	**Калужское шоссе, 2 км от МКАД**
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		5 038	5 580	5 425
Эксплуатационные и операционные расходы			**Включены**	**Включены**	**Включены**
Корректировка	руб./кв. м		-2567	-2567	-2567
Корректировка	%		-51,0	-46,0	-47,3
Скорректированная цена	руб./кв. м		2 471	3 013	2 858
Весовые коэффициенты			0,31471	0,34682	0,33847
Ставка арендной платы для помещений производственно-складского назначения, руб./кв. м в год, без учета НДС, ОР и ЭР	**руб./кв. м**	**2 790**			
Ставка арендной платы для помещений административного назначения, руб./кв. м в год, без учета НДС, ОР и ЭР	**руб./кв. м**	**4 213**			

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-24, май 2019 г.

Скидки на торг

Таблица 5.17.

СРД-24, май 2019 г.

1.3.2. Корректировка 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

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	5-9 (8)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	8-11 (10)	6-8 (7)	10-13 (12,5)	9 – 13 (10,5)
Екатеринбург	5-8 (5,5)	7-8 (8)	4-5 (4,5)	5-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-8 (7)	11-13 (11)	12-13 (12,5)
Краснодар	2-4 (3,5)	6-8 (7,5)	4-6 (5)	8-14 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-6 (5,5)	9-13 (10,5)	10-12 (11)
Москва	4-7 (6,5)	7-8 (6,5)	5-9 (8)	8-14 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	11-12 (11)	10-12 (11)
Нижний Новгород	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-11 (12)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	5-7 (6,5)	11-13 (11)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	4-5 (4,5)	7-8 (8)	3-6 (5,5)	10-12 (11)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	5-8 (7)	10-13 (11,5)	10-15 (12,5)
С.-Петербург	3-5 (4)	7-8 (8)	5-7 (6)	8-9 (8,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-8 (7)	11-12 (11)	10-12 (11)
Средние по крупным городам в мае 2019 г.	**4,6**	**7,8**	**5,4**	**9,4**	**5,8**	**10,1**	**6,7**	**11,2**	**11,4**

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 (-7%).

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-24»

Таблица 5.18

СРД-24, май 2019 г.

Таблица 1.6.1

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

№ п/п	Город/ Класс	A	B	C
1	**Москва***			
1.1	**Офисные помещения:**			
	Операционные расходы	8 190	6 170	4 340
	Эксплуатационные расходы	5 530	4 230	2 840
1.2	**Торговые помещения**			
	Операционные расходы	9 160	7 610	3 340
	Эксплуатационные расходы	6 480	5 120	3 020
1.3	**Производственно - складские помещения**			
	Операционные расходы	3 880	2 780	1 640
	Эксплуатационные расходы	2 410	1 990	1 450

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:

$$Ц_{пр.ск.} = \frac{Ц_{комп}}{d_{пр} + d_{оф} \times к_{уд}},$$

где:

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

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

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

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

$к_{уд}$ – 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:

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

где:

$Вес_i$ – вес i-ого аналога

Val_i - i-ая валовая корректировка

ΣVal_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.

Простои 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

Июль 2019 г. | Москва

		1Q 2017	1Q 2018	1Q 2019
Объем ввода, тыс. м²		21,1	39,4	119,7
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м²		390,8	661,1	710,0
Доля вакантных площадей, %		11,3	9,0	7,4
	Класс А	15,8	12,5	11,5
	Класс В+/-	9,9	7,9	6,2

ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА

Июль 2019 г. | Москва

	1Q 2017	1Q 2018	1Q 2019
Общее предложение, млн м²	12,9	14,0	15,8
Ввод, тыс. м²	203	267	279
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м²	534	588	762
Объем сделок аренды, тыс. м²	534	445	597
Объем сделок продажи, тыс. м²	0	123	165
Вакантность, %	9,2	7,4	4,5

Величина данного показателя принята для складских площадей – 4,5 %, для административных – 7,4%.

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.

	01 2017	01 2018	01 2019
Общий объем инвестиций, $ млн	1 750	888	465
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9,5–10,5	9–10	9–10
Торговая недвижимость	9,5–10,5	9–10	9–10
Складская недвижимость	12–13	11,5–12,5	11,5–12,5

Среднее значение ставки капитализации для складской недвижимости Московского региона составляет 12 %, для офисной недвижимости – 9,5%. 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	Арендопригодная площадь, кв. м	в том числе	Производственные помещения	Административные помещения	Ставка арендной платы для помещений производственно-складского 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 недозагрузки, 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. Сапарьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710. Свидетельство государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015 г.	8 286,10		0,00	8 286,10	2 790	4 213	34 909 339	2 583 291	32 326 048	0	32 326 048	9,50	340 274 189
2	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв.м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Сапарьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051. Свидетельство государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015 г.	7 318,00		6 856,97	461,03	2 790	4 213	21 073 266	1 004 624	20 068 642	0	20 068 642	12,00	167 238 683
3	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7320,6 кв.м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Сапарьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9050. Свидетельство государственной регистрации права собственности 77-АС 158279 от 06.04.2015 г.	7 320,60		6 859,40	461,20	2 790	4 213	21 080 762	1 004 982	20 075 780	0	20 075 780	12,00	167 298 167
4	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7260,7 кв.м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Сапарьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9049. Свидетельство государственной регистрации права собственности 77-АС 158278 от 06.04.2015 г.	7 260,70		6 803,28	457,42	2 790	4 213	20 908 262	996 758	19 911 504	0	19 911 504	12,00	165 929 200
	Итого	**30 185,40**		**20 519,65**	**9 665,75**									**840 740 239**
	Справедливая стоимость земельных участков													**516 419 000**
	Справедливая стоимость улучшений, без НДС за вычетом стоимости земельных участков													**324 321 239**

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

$$V_{CA} = V_L + V_{BR} \times (1+Pr) \times (1-AD) + НДС \times [V_{BR} \times (1+Pr) \times (1-AD)]$$, 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 (ΔСст), применяются тогда, когда оцениваемое здание пристроенное, может определяться по формуле:

ΔСст = αст х Сст, тыс. руб./куб. м здания, где

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

ΔСст – 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:

ΔCh = (Цпер + Цпол + 0,6 * Цкарк) * ((ha – ho)/ho), где

Цпер, Цпол,– удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов
Цкарк здания соответственно перекрытий, пола, каркаса, руб./куб. м здания;
ho, 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 (ΔСпер) вводится в случае существенного различия в их количестве в оцениваемом объекте и объекте-аналоге. Расчет поправки производится по следующей формуле:

$$\Delta C_{пер} = \frac{Ц_{пер} \times S_{пер}}{V_o} - C_{пер}$$, 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;

$Ц_{пер}$ – 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;

Vo – 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 (ΔСп) 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, (ΔСпр) 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:

$$C_в = (C_{БАЗ} + SDC) \times K \times N \times K_{дев} \times K_{ндс}$$, 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.);
Крег.	–	региональный коэффициент (определяется на основании разделов 8 справочника)
КДЕВ	–	коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;
КНДС	–	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 оцениваем зданием (Vo, So соответственно) и ближайшим параметром из справочника (Vспр, Sспр) 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	
Vo/Vспр	Ко	So/Sспр	Ко
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 107.

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				Ед. изм.	Кол-во ед. изм.	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. Сапарьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1716. 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	ru03.03.000.0077	2016	КС-4	16 439,40	от 6350 до 8550 кв. м	-	куб. м	37 589,00	0,00	1,592	983 761 446
2	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Сапарьево, 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	303 231,00	Сэндвич - панели	КС-6	ПЗ 19.000.009 2	2016	КС-6	5 690,72	-	124 000,0	куб. м	303 231,00	0,00	1,429	2 465 886 282
3	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7320,6 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Сапарьево, 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														
4	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7260,7 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Сапарьево, 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														
5	Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв. м, инв. № 097:032-10606/СБ, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Сапарьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384. Свидетельство о государственной регистрации	21,00	69,00	Бетонные монолитные	КС-1	ПЗ 19.000.007 2	2016	КС-1	8 632,67	-	100,0	куб. м	69,00	0,00	1,725	1 027 527

№ 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	Справочный показатель стоимости по объектам-аналогам, руб.	Общая площадь, кв. м	Строительный объем, куб. м.					
	права собственности 77-АС 158282 от 08.04.2015 г.															
6	Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь 230,6 кв. м, инв. № 097.032.-20608/1Б, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва,п. Московский, д. Сапарьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер 50:21:0110301:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 08.04.2015 г.	230,60	1 547,00	Сэндвич - 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	1,801	8 135 549
7	Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Сапарьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646 Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158280 от 08.04.2015г.	22,40	69,00	Бетонный монолитные	КС-1	03.19.000.007.2	2016	КС-1	8 632,87	-	100,0	куб. м	69,00	0,00	1,725	1 027 527

Таблица 5.22

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

№ п/п	Объект оценки	Основные технические характеристики		Год построй-ки	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 конструктив-ные элементы	НДС	Стоимость затрат на создание здания Объекта оценки, без учета НДС, руб.
1	Бытовая канализация, назначение: канализация, протяженность 511 м, инв. № 097.032.027-174-11, лит. К1, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Сапарьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2469. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158267 от 08.04.2015 г.	Протяженность 530,00 м, материал - ПВХ, ПП, диаметр - 100, 150, 200 мм, количество колодцев - 20 шт. Год постройки - 2011 г.	Трубопроводы	2011	м	530,000	2016	mH3.07.042.0040	КС-12	5 182,00	1,00	1,5272	1,000	1	4 041 338
			Колодцы	2011	шт	20	2016	mH3.07.021.0002	КС-10	93 639,00	1,00	1,6374	1,000	1	3 066 490
2	Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м, инв. № 097.032.0027-174-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Сапарьево, владение 7, кадастровый (условный)	Протяженность 1 027,45 м. Материал - ПНД, диаметр 110 мм, 250 мм. Количество колодцев -14 шт. Год постройки 2011 г.	Трубопроводы	2011	м	1027,450	2016	mH3.07.042.0040	КС-12	5 182,00	1,00	1,5272	1,000	1	8 131 188
			Колодцы	2011	шт	14	2016	mH3.07.021.0002	КС-10	93 639,00	1,00	1,6374	1,000	1	2 146 543

№ 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 качестве	На изменение цен после издания справочника	На конструктивные элементы	НДС	Стоимость затрат на создание здания Объекта оценки, без учета НДС, руб.
	номер 77:17:0110205:2470. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158276 от 06.04.2015г.														
3	Линейная канализация, назначение: канализация, протяженность 1825 м., инв. № 097-032-0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации) г. Москва, п. Московский, д. Сапарьево, 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.	Трубопроводы	2011	м	1825,310	2016	ruИ3.07.042.0040	ЮС-12	5 182,00	1,00	1,5272	1,000	1	14 445 413
			Колодцы	2011	шт	36	2016	ruИ3.07.021.0002	ЮС-10	93 639,00	1,00	1,6374	1,000	1	5 519 682
4	Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализация, 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. Сапарьево, 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 "Евроочистные Бионика с 15". Материал фундамента ж/б. Год постройки 2011 г.		2011	куб. м	46,55	2016	ruИ3.07.015.0001	ЮС-9	48 903,00	1,00	1,4266	1,000	1	3 233 903
5	Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализация, 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. Сапарьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015 г.	Площадь застройки - 123,1 кв. м Модель "Биосфера". Материал фундамента ж/б. Год постройки 2011 г.		2011	куб. м	430,85	2016	ruИ3.07.015.0001	ЮС-9	48 903,00	1,00	1,4266	1,000	1	29 931 840
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. Сапарьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467. Свидетельство о	Протяженность 49,45 м Материал - сталь, диаметр 219 мм количество колодцев - 2 шт. Год постройки 2011 г	Трубопроводы	2011	м	49,45000	2016	ruИ3.09.001.0156	ЮС-12	43 260,53	1,00	1,5272	1,000	1	3 265 527
			Колодцы	2011	шт	2	2016	ruИ3.07.021.0002	ЮС-10	93 639,00	1,00	1,6374	1,000	1	306 649

№ 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 качестве	На изменение цен после издания справочника	На конструктивные элементы	НДС	Стоимость затрат на создание здания Объекта оценки, без учета НДС, руб.
	государственной регистрации права собственности 77-АС 158266 от 06.04.2015 г.														
7	Ливневая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 15,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Сапарьево, 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 - пластик, колодцы - 2 шт.	Трубопроводы	2011	м	14,800	2016	ru113.07.042.0041	КС-12	5902,00	1,00	1,5272	1,000	1	133 400
			Колодцы	2011	шт	2	2016	ru113.07.021.0002	КС-10	93 639,00	1,00	1,6374	1,000	1	306 649
8	Водопровод от камеры ВКН-43, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 4,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Сапарьево, 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.	Трубопроводы	2011	м	3,700	2016	ru113.07.042.0041	КС-12	5902,00	1,00	1,5272	1,000	1	33 350
			Колодцы	2011	шт	2	2016	ru113.07.021.0002	КС-10	93 639,00	1,00	1,6374	1,000	1	306 649
9	Ливневая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 21,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Сапарьево, 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.	Трубопроводы	2011	м	21,100	2016	ru113.07.042.0041	КС-12	5902,00	1,00	1,5272	1,000	1	190 186
			Колодцы	2011	шт	4	2016	ru113.07.021.0002	КС-10	93 639,00	1,00	1,6374	1,000	1	613 298
10	Теплосеть от котельной до ИТП2, назначение: иное, протяженность 141,78 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Сапарьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1711. 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-ПЭ	Трубопроводы	2011	м	141,78000	2016	ru113.09.001.0149	КС-12	70 014 410,00	1,00	1,5272	1,000	1	15 159 969
11	Сети связи, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 786,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Сапарьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1282. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158271 от 06.04.2015 г.	Протяженность трассы 785,5 м в двухканальном исполнении, протяженность трубопроводов 1 571 м, материал трубопроводов: ПЭ, диаметр 100 мм, количество колодцев - 17. Год постройки 2011 г.	Трубопроводы	2011	км	0,7855	2016	ru113.03.004.0003	КС-10	1 369 713,00	1,00	1,7949	1,000	1	1 931 150
			Колодцы	2011	шт	17	2016	ru113.07.021.0002	КС-10	93 639,00	1,00	1,6374	1,000	1	2 606 516

№ 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 качестве	На изменение цен после издания справочника	На конструктивные элементы	НДС	Стоимость затрат на создание здания Объекта оценки, без учета НДС, руб.
12	Трассы водоотведения от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, наименование: канализование, протяженность 293 м, инв. № 097.032.0083-ГИ-11, лит. К, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Сапарьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности: 77-АС 158277 от 06.04.2015 г.	Трубопроводы	2011	м	293,100	2016	mИ307.042.0041	КС-12	5902,00	1,00	1,5272	1,000	1	2 641 867
		Протяженность - 293,1 м, материал - ПНД, диаметр - 500 мм. Колодцы - 10 шт. Год постройки - 2011 г.	Колодцы	2011	шт	10	2016	mИ307.021.0002	КС-10	93 639,00	1,00	1,6374	1,000	1	1 533 245
13	Трассы газопровода и трассы электроэнергии газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, наименование: газоснабжение, протяженность 1035 м, инв. № 097.032.0087-ГИ-11, лит. Г,Г1,Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Сапарьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности: 77-АС 158273 от 06.04.2015 г.	Трубопроводы	2011	км	1,03495	2016	mИ306.009.0002	КС-12	3 226 557,00	1,00	1,5272	1,000	1	5 099 817
		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, 325 м, материал - сталь, потребители: В состав сооружения входит установка электрозащиты ЕКЗП-СПЕ-ТМ-1-63-48 - 1 шт. Дренажный кабель электрозащиты - 159,49 м, анодное заземление - 2 шт. Год постройки - 2011 г.													

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	
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 реализации 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 трудноустранимые,

- 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 легкоустранимых, 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 брусьях. 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	7	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	9	80	11
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	9	80	11
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	9	80	11
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	9	125	7
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	9	125	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	2012	7	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	8	30	27
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	8	30	27
Линейная 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	8	30	27
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	8	30	27
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	8	30	27
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	8	30	27
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	8	30	27
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	8	30	27
Линейная 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	8	30	27
Теплосеть от котельной до ИТП12, 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	8	30	27
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	8	30	27
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	8	30	27
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	8	30	27

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

Аналогично физическому износу функциональный износ делят на устранимый и неустранимый.

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

аналогичным объектам.

Неустранимое 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, %	Унн, %	Инак, %	Справедливая стоимость улучшений без учета стоимости земельного участка, без учета НДС, руб.
	Здания								
1	Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 865,7 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.	983 761 446	1,179	1 159 854 745	6	0	0	6	1 090 263 500
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.	2 465 886 282	1,179	2 907 279 926	11	0	0	11	2 587 479 100
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.								
4	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7160,7 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 31 кв. м, инв. № 097:032:-20606/1Б, 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.	1 027 527	1,179	1 211 454	7	0	0	7	1 126 700
6	Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь 230,0 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.	8 135 549	1,179	9 591 812	7	0	0	7	8 920 400
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.	1 027 527	1,179	1 211 454	6	0	0	6	1 138 800
	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.	7 107 828	1,179	8 380 129	27	0	0	27	6 117 500
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,	10 277 731	1,179	12 117 445	27	0	0	27	8 845 700

№ п/п	Наименование Объекта	Прямые строительные затраты, без учета НДС, руб.	Прибыль предпр., коэф.	Затраты на создание (размещение) улучшений, руб.	Иф, %	Уф, %	Унл, %	Ннак, %	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 06.04.2015 г.								
3	Линейная 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.	19 965 095	1,179	23 538 847	27	0	0	27	17 183 400
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.	3 233 903	1,179	3 812 772	27	0	0	27	2 783 300
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.	29 931 840	1,179	35 289 639	27	0	0	27	25 761 400
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.	3 572 176	1,179	4 211 596	27	0	0	27	3 074 500
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.	440 049	1,179	518 818	27	0	0	27	378 700
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.	339 999	1,179	400 859	27	0	0	27	292 600
9	Линейная 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.	803 484	1,179	947 308	27	0	0	27	691 500
10	Теплосеть от котельной до ИТП12, назначение: иное, 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.	15 159 969	1,179	17 873 603	27	0	0	27	13 047 700
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.	4 537 666	1,179	5 349 908	27	0	0	27	3 905 400
12	Трассы 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.	4 175 112	1,179	4 922 457	27	0	0	27	3 593 400

№ п/п	Наименование Объекта	Прямые строительные затраты, без учета НДС, руб.	Прибыль предпр. коэф.	Затраты на создание (замещение) улучшений, руб.	Иф, %	Уф, %	Уин, %	Инак, %	Справедливая стоимость улучшений без учета стоимости земельного участка, без учета НДС, руб.
13	Трасса газопровода и трасса электрокоммуникации газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м, инв. № 097.032.0087-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.	5 099 817	1,179	6 012 684	27	0	0	27	4 389 300
	Итого								**3 778 992 900**

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 отношение 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, инженерным 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 незанятых ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков. Определение стоимости прав аренды аналогично вышеупомянутому	Метод может быть использован при наличии аналогов по продажам 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. Сапарьево	Москва, НАО (Новомосковский), Мосрентген поселение, Мамыри деревня	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, №3 квартал	РФ, г. Москва, поселение Московский, 32 квартал
Направление	Киевское шоссе (Юго-Западное направление)	Калужское шоссе (Юго-Западное направление)	Калужское шоссе (Юго-Западное направление)	Киевское шоссе (Юго-Западное направление)
Удаленность от МКАД, км	4	1	3	3
Площадь, кв. м	65 895,00	44 000,0	7 011,0	26 200,0
Площадь, сотка	658,95	440,00	70,11	262,00
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/дветки	Нет	Нет	Нет	Нет
Стоимость, руб., с учетом НДС		550 000 000	85 000 000	299 000 000
Стоимость, руб., без учета		550 000 000	85 000 000	299 000 000

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
НДС				
Стоимость, руб./кв. м, без учета НДС		12 500	12 124	11 412
Источник информации		тел. 7 926 086-71-23	тел. 7 985 368-83-07	тел. 8-985-278-00-00
		https://www.cian.ru/sale/commercial/200340151/	https://www.cian.ru/sale/commercial/213750579/	https://www.cian.ru/sale/commercial/206161866/

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	85 000 000	299 000 000
Наличие строений		**Условно свободный**	**Нет**	**Нет**	**Нет**
Корректировка	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		550 000 000	85 000 000	299 000 000
Скорректированная цена	руб./кв. м		12 500	12 124	11 412
Снижение цены в процессе торгов	**%**		**Цена предложения**	**Цена предложения**	**Цена предложения**
Корректировка	руб./кв. м		-11,0%	-11,0%	-11,0%
Скорректированная цена			11 125	10 790	10 157
Вид права		**Собственность**	**Собственность**	**Собственность**	**Собственность**
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		11 125	10 790	10 157
Финансовые условия		**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		11 125	10 790	10 157
Условия продажи		**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		11 125	10 790	10 157
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		11 125	10 790	10 157
Местоположение		**РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево**	**Москва, НАО (Новомосковский), Мосренттен поселение, Мамыри деревня**	**Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, №3 квартал**	**РФ, г. Москва, поселение Московский, 32 квартал**
Направление		**Киевское шоссе (Юго-Западное направление)**	**Калужское шоссе (Юго-Западное направление)**	**Калужское шоссе (Юго-Западное направление)**	**Киевское шоссе (Юго-Западное направление)**
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		11 125	10 790	10 157
Расстояние от МКАД		**4**	**1**	**3**	**3**
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		11 125	10 790	10 157
Общая площадь земельного участка	**кв. м**	**65 895**	**44 000**	**7 011**	**26 200**
Корректировка	%		-6,9%	-32,9%	-15,1%
Скорректированная цена	руб./кв. м		10 357	7 240	8 623
Наличие коммуникаций		**Условно свободный**	**Электричество**	**по границе участка**	**Электричество**
Корректировка	%		-15,0%	0,0%	-15,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		8 803	7 240	7 330
Наличие ж/д ветки		**Нет**	**Нет**	**Нет**	**Нет**
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		8 803	7 240	7 330
Категория земель		**Земли населенных пунктов**	**Земли населенных пунктов**	**Земли населенных пунктов**	**Земли населенных пунктов**
Разрешенное использование		**Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-**	**Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания,**	**для размещения производственных складских и административных зданий, строений, сооружений и**	**Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-**

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
		складского комплекса	телевидения, информатики, и иного специального назначения. По документу размещение зданий и сооружений	обслуживающих объектов	складского комплекса
Корректировка	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		8 803	7 240	7 330
Общая валовая коррекция			21,9	32,9	30,1
Весовые коэффициенты			0,3631	0,3120	0,3250
Стоимость прав на земельный участок	**руб./кв. м**	**7 837**			

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-24, май 2019 г.:

Таблица 5.30.

СРД-24, май 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 аналитических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировки на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-9 (8)	3-5 (4)	5-10 (6,7)	3-6 (4,3)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-13 (12,5)	9 - 12 (10,5)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	9-11 (9)	5-6 (5)	10-12 (11)	12 - 15 (12,5)
Краснодар	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-12 (9)	5-9 (6)	8-12 (10)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	9-12 (11)
Москва	5-9 (6,5)	8-8 (8,5)	5-9 (6)	8-12 (9)	6-9 (7)	8-12 (10,5)	5-6 (5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Новосибирск	4-5 (3)	7-12 (8,5)	3-5 (4)	9-12 (10)	5-7 (6)	8-12 (10,5)	5-7 (5,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	4-7 (5)	7-9 (8)	3-6 (3,5)	9-12 (10)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	3-6 (5)	10-12 (11,5)	10-12 (12,5)
С.-Петербург	5-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-10 (8)	5-7 (6)	9-11 (9,5)	5-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (11)
Среднее по крупным городам в мае 2019 г.	**4,6**	**7,8**	**5,4**	**9,4**	**5,8**	**10,1**	**6,7**	**11,2**	**11,4**

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 (-11 %), 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

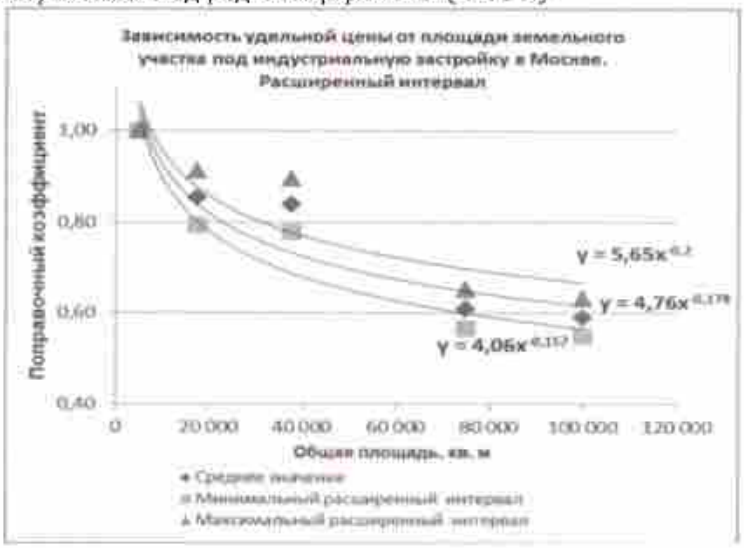
Объект оценки и выбранные объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка на данный фактор не проводится.

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:

Ks – 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	7 011,00	26 200,00
Коэффициент зависимости	0,6605	0,7097	0,9841	0,7783
Корректировка		**-6,9%**	**-32,9%**	**-15,1%**

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							
		Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э,Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм)	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутствуют	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%	-15%
	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 разрешенного 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	7 837	46 199 000
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	7 837	155 039 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса,	40217	7 837	315 181 000

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб./кв. м	Справедливая стоимость, округл. руб.
	общая площадь 40217 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Сапарьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015 г.			
	В том числе:			
4	*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. Сапарьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015 г.*	*Доля в праве 26888308/4021700*		210 682 945,96
	Итого	**65895**		**516 419 000**

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 специфически 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	708 249 143	324 321 239
Земельные участки	516 419 000	Не применялся	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	708 249 143	0,5	324 321 239	0,5	**516 285 200**
Земельные участки	516 419 000						**516 419 000**
Итого							**1 032 704 200**

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, округлению
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.	1 090 263 500	0,28850636	148 951 564
Склад, наименование: нежилое, общая площадь 7318 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д.	864 647 370	0,22880365	118 127 938

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
Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015 г.			
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.	864 954 560	0,22888494	118 169 907
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.	857 877 170	0,22701211	117 202 993
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.	1 126 700	0,00029815	153 930
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.	8 920 400	0,00236052	1 218 702
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.	1 138 800	0,00030135	155 583
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.	6 117 500	0,00161882	835 773
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.	8 845 700	0,00234076	1 208 500
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.	17 183 400	0,00454708	2 347 590
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.	2 783 300	0,00073652	380 254
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.	25 761 400	0,00681700	3 519 516
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.	3 074 500	0,00081358	420 039

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
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.	378 700	0,00010021	51 737
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.	292 600	0,00007743	39 976
Линейная 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.	691 500	0,00018299	94 475
Теплосеть от котельной до ИТП12, 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.	13 047 700	0,00345269	1 782 573
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.	3 905 400	0,00103345	533 555
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.	3 593 400	0,00095089	490 930
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.	4 389 300	0,00116150	599 665
Итого	**3 778 992 900**	**1,0000000000**	**516 285 200**

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:

1 032 704 200
(Один миллиард тридцать два миллиона семьсот четыре тысячи двести) 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.	148 951 564	178 741 876,80	29 790 312,80

№ п/п	Наименование объекта	справедливая стоимость, руб., без учета НДС	справедливая стоимость, руб., с учетом НДС	НДС (20%), руб.
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.	118 127 938	141 753 525,60	23 625 587,60
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.	118 169 907	141 803 888,40	23 633 981,40
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.	117 202 993	140 643 591,60	23 440 598,60
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.	153 930	184 716,00	30 786,00
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.	1 218 702	1 462 442,40	243 740,40
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.	155 583	186 699,60	31 116,60
	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.	835 773	1 002 927,60	167 154,60
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.	1 208 500	1 450 200,00	241 700,00
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.	2 347 590	2 817 108,00	469 518,00
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.	380 254	456 304,80	76 050,80
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.	3 519 516	4 223 419,20	703 903,20
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.	420 039	504 046,80	84 007,80
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.	51 737	62 084,40	10 347,40
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.	39 976	47 971,20	7 995,20
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.	94 475	113 370,00	18 895,00
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.	1 782 573	2 139 087,60	356 514,60
11	Сети связи, назначение: объекты производственного назначения, протяженность	533 555	640 266,00	106 711,00

№ п/п	Наименование объекта	справедливая стоимость, руб., без учета НДС	справедливая стоимость, руб., с учетом НДС	НДС (20%), руб.
	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.			
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.	490 930	589 116,00	98 186,00
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.	599 665	719 598,00	119 933,00
	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.	46 199 000	46 199 000	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.	155 039 000	155 039 000	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.	315 181 000	315 181 000	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.*	*210 682 945,96*	*210 682 945,96*	*не начисляется*
	Итого	**1 032 704 200**	**1 135 961 240,00**	**103 257 040,00**

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: _____ **А.В. Юрина**

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные документы

- Гражданский кодекс РФ. Ч. I - 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 №6.2, 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. Гришова – 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., Ордуэй 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.domaluda.ru, www.appartment.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 & Riabokobylko 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 ее подготовки.
- Копии документов, представленные 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

Документы Оценщика

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

(Общество с ограниченной ответственностью)
«ОМ-Консалт»
(г. Москва)

ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ
НЕКОММЕРЧЕСКОЙ ПАРТНЕРСТВА
«РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ»

Москва, "7" февраля 2013 года

Регистрационный № 1172-00

Президент

ВТБ СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР
обязательного страхования ответственности юридического лица, заключающего с заказчиком договор на проведение оценки
№ V01277-0000295

Страховщик	ООО СК «ВТБ Страхование»
Страхователь	ООО «ОМ-Консалт»
Лицо, ответственность которого застрахована	ООО «ОМ-Консалт»
Объект страхования	
Страховая сумма	
Выгодоприобретатели	
Страховая премия	
Срок страхования	
Приложения к Договору	
Дата и место выдачи	

ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана на основании

Юрина Анастасия Вячеславовна

в том, что

Юрина Анастасия Вячеславовна

является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
включена в реестр оценщиков 14.04.2017 г. за регистрационным № 434

Данная выписка предоставлена по состоянию на «24» мая 2019 г.

Дата следующей выписки «24» мая 2019 г.

Генеральный директор
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»

Юринова И.В.

М.П.

ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в сводном государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 22 декабря 2016 г. регистрационный № 0017

Выдано:

Юрина Анастасия Вячеславовна

паспорт серия 8212 № 504557, выдан 24.07.2012 г.
ОУФМС России по Республике Татарстан в Ново-Савиновском районе г. Казани
код подразделения 160-007

включена в реестр СРО «СФСО»
14.04.2017, регистрационный № 434
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи

Выдано «24» мая 2019 г.

Президент М.А. Сахно

М.П.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
22 декабря 2016 года за № 0017

ДИПЛОМ

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004199-1 «06» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Юриной Анастасии Вячеславовне

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

«06» марта 2018 г. № 52

Директор А.С. Ананьев

Квалификационный аттестат является бессрочным и действует

«06» марта 2021 г.

ПОЛИС-ДОГОВОР ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

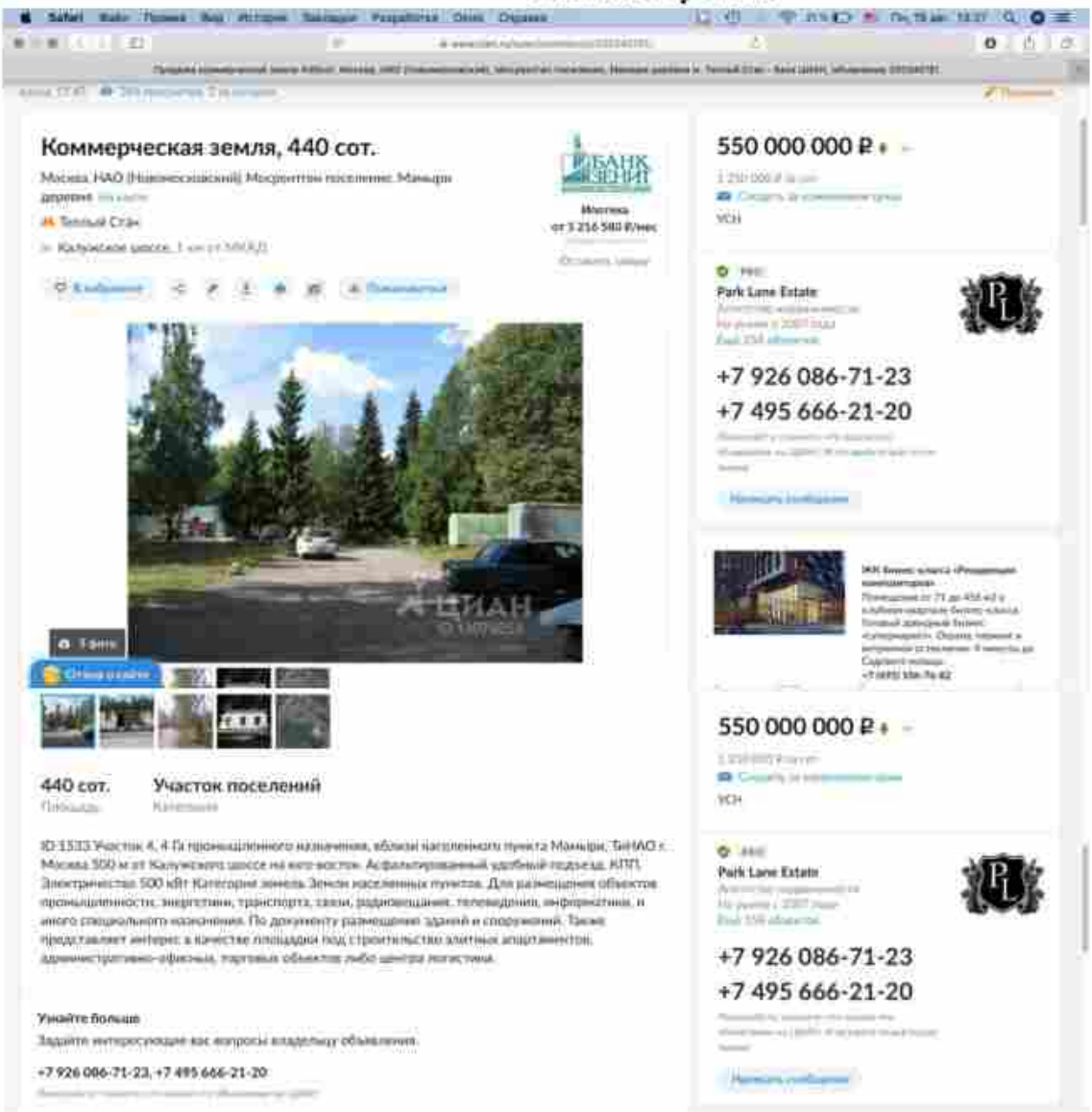
АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

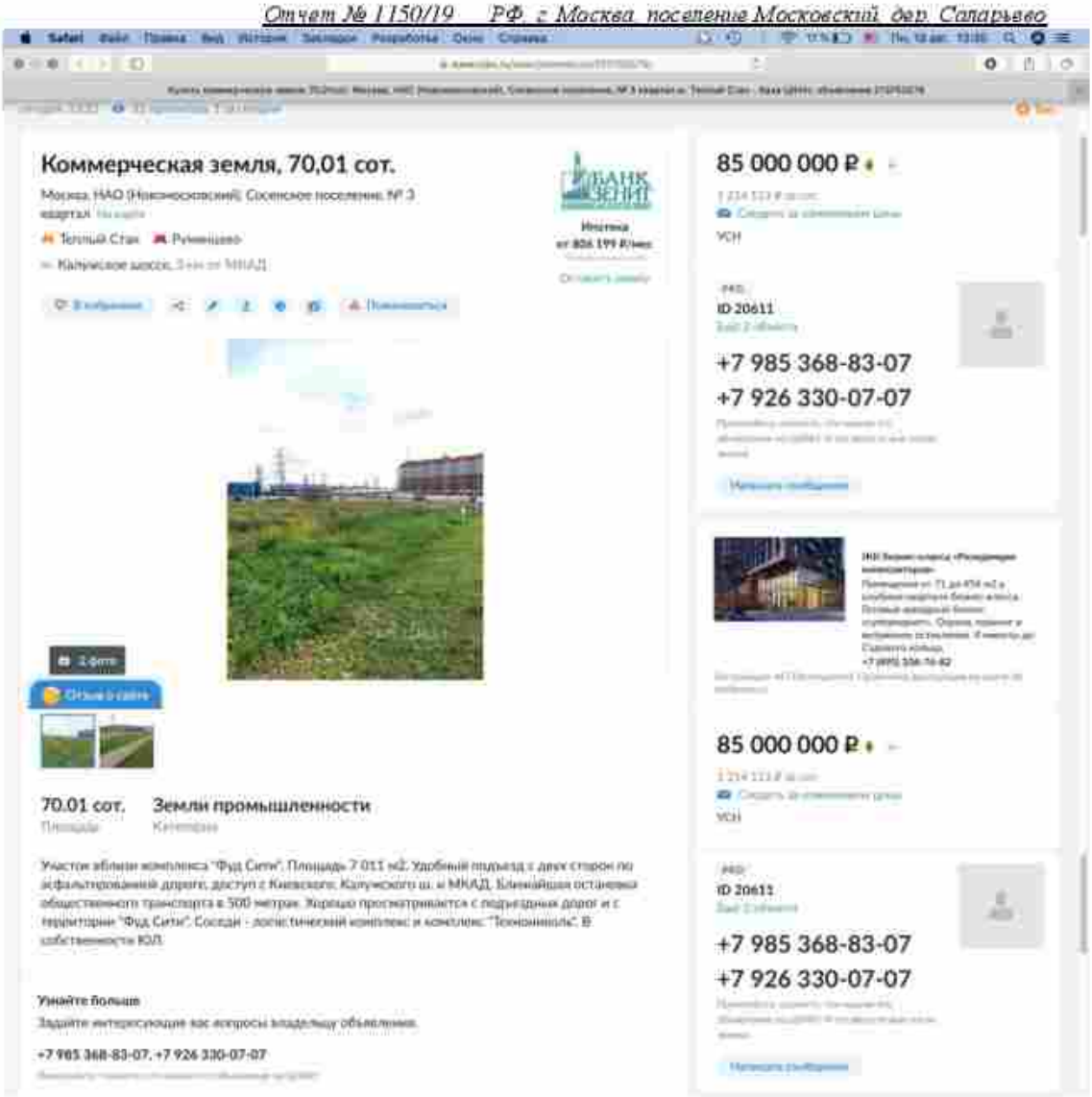
Приложение № 2

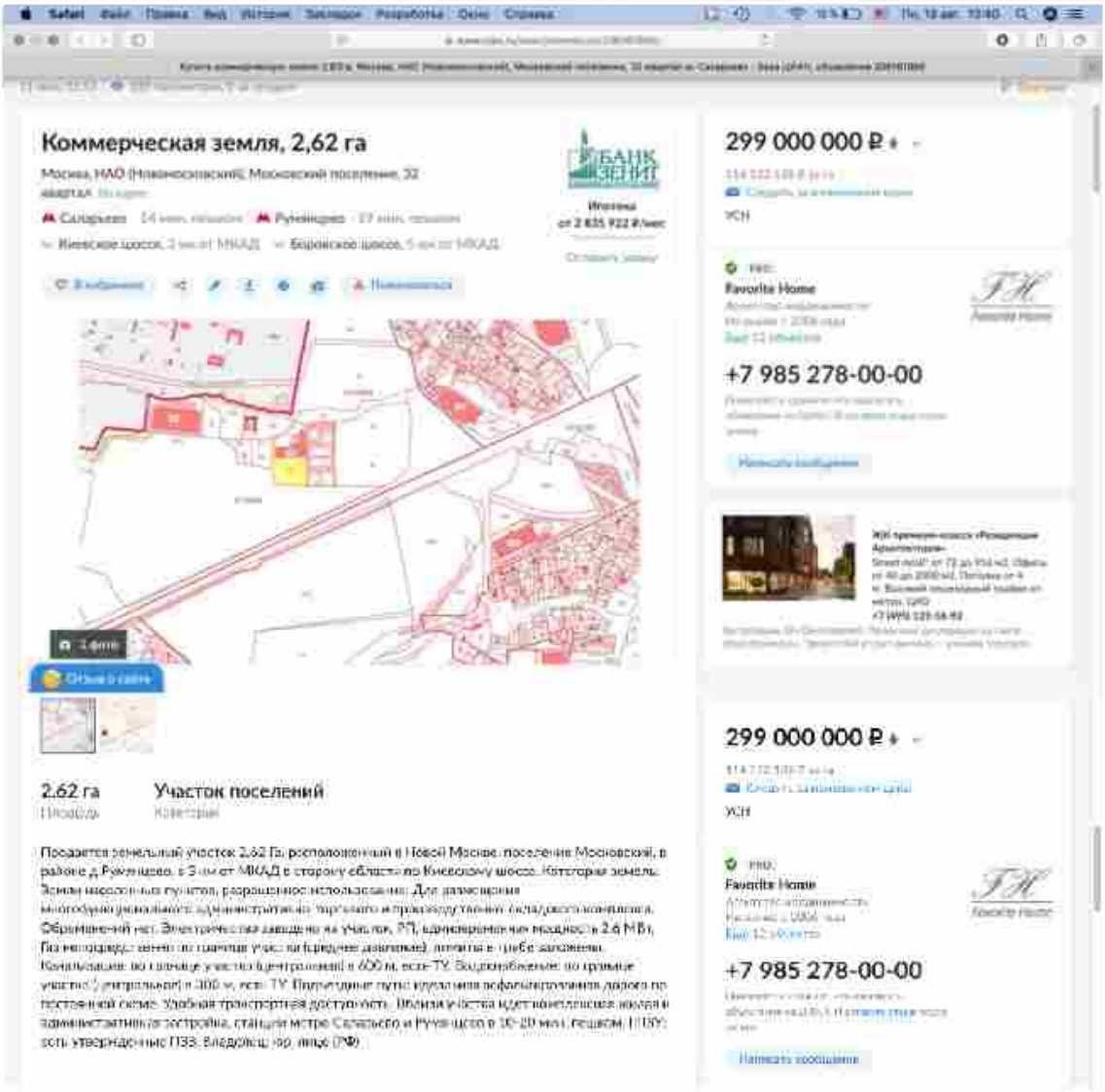
ДОКУМЕНТЫ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА

Объекты-аналоги

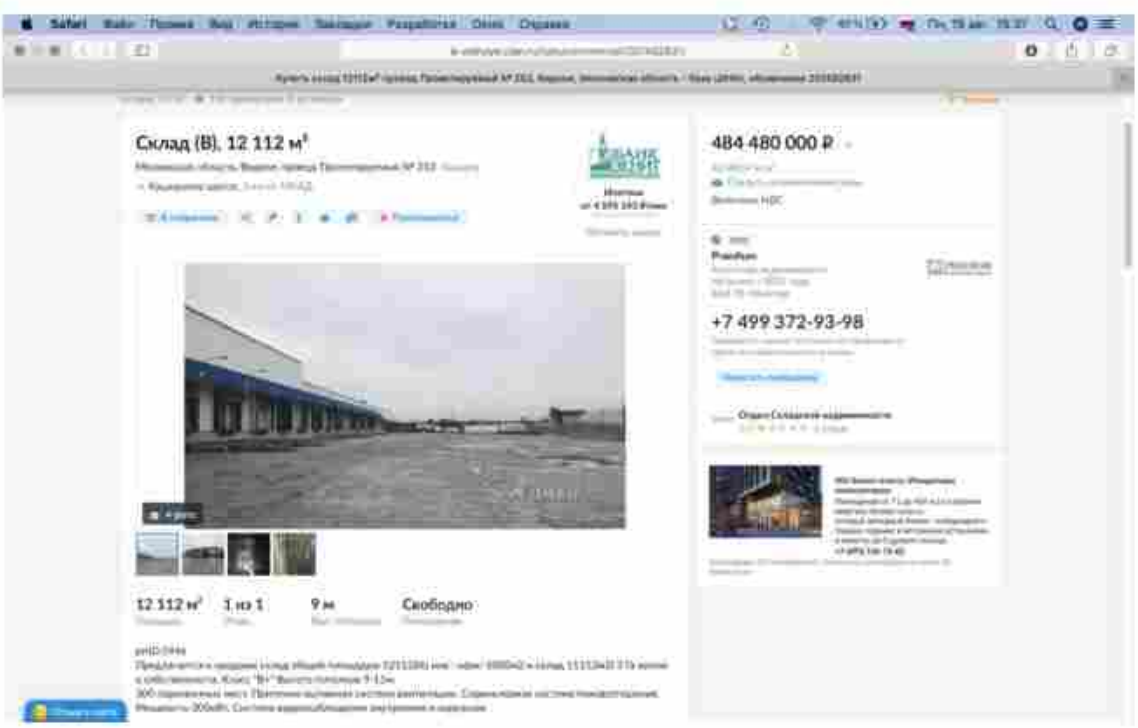
Земельные участки

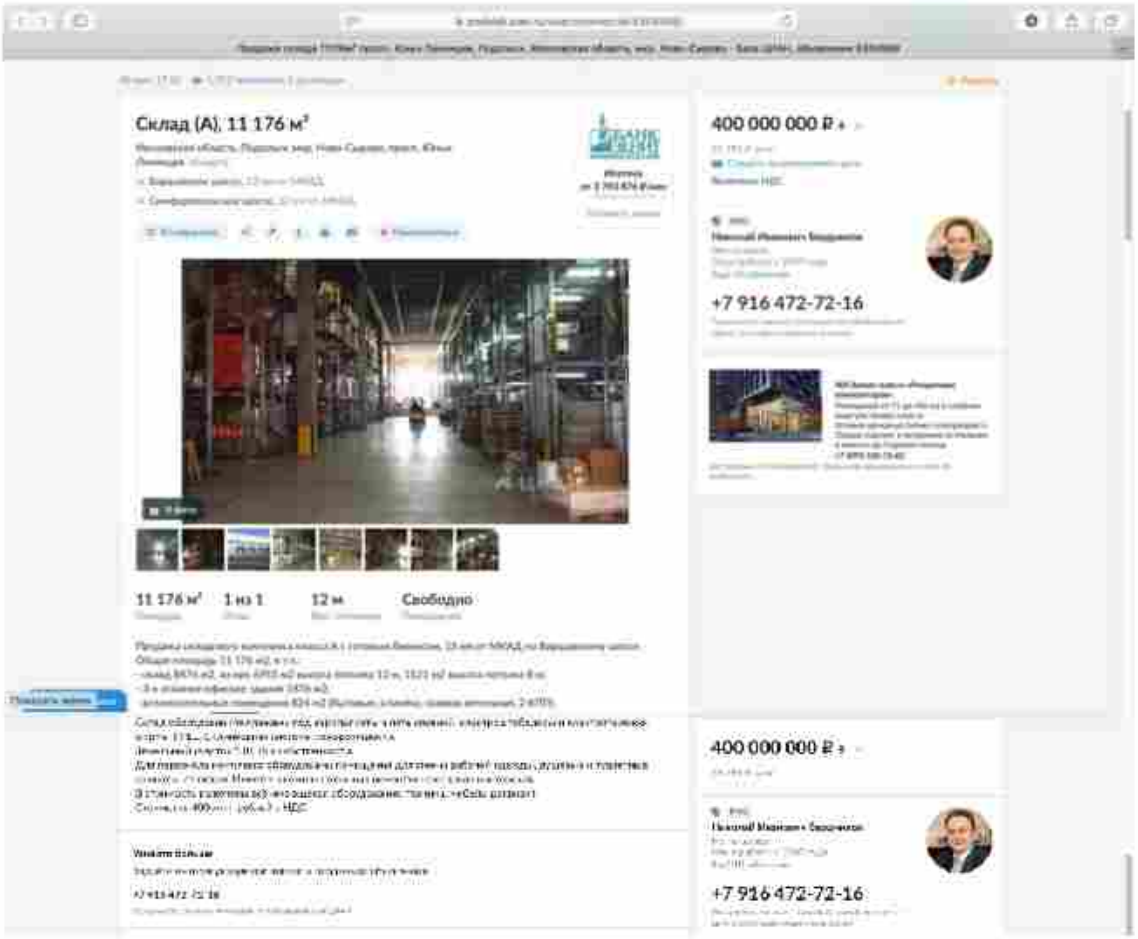


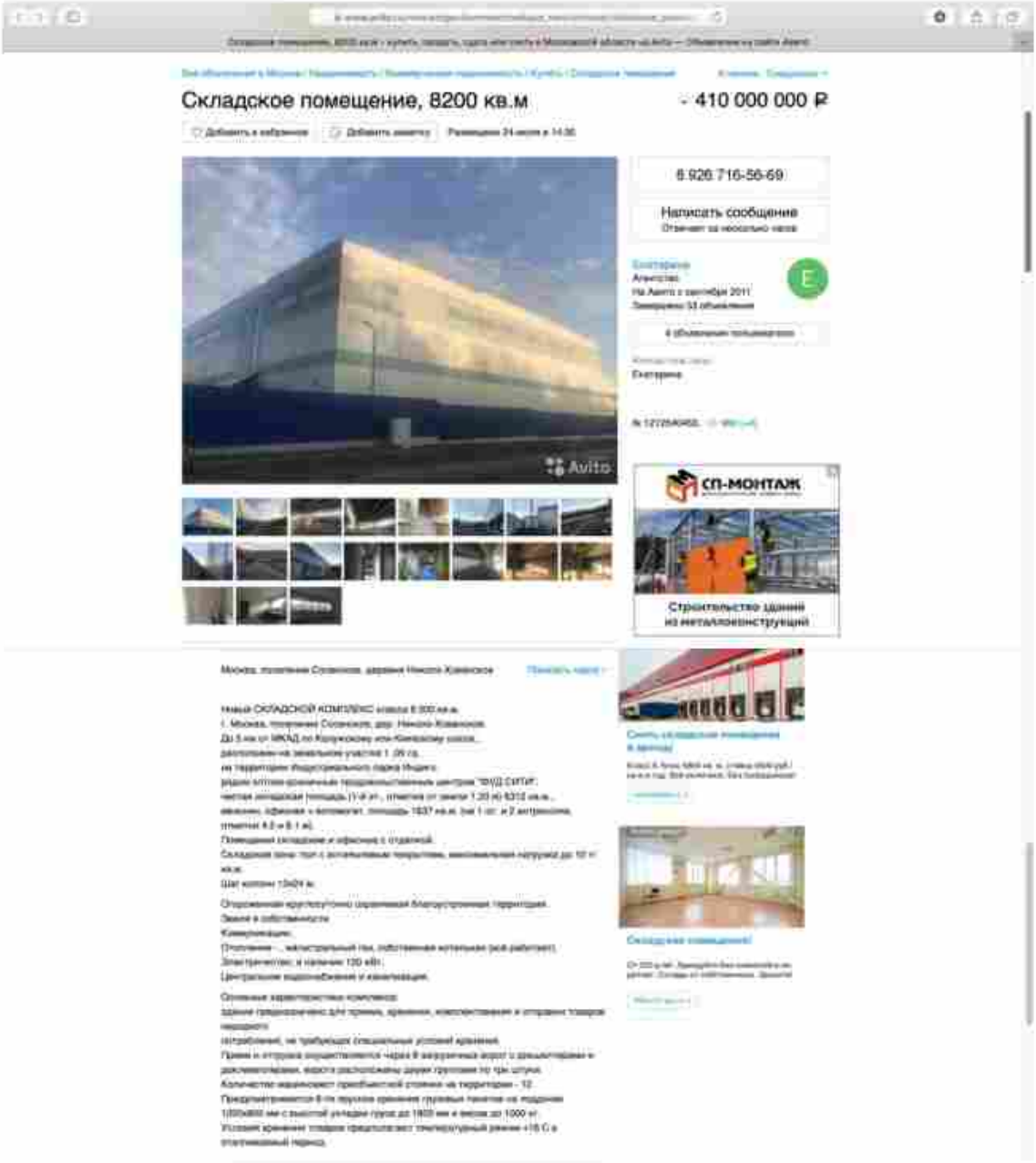

Коммерческая земля, 70,01 сот.
Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, № 3 квартал
Теплый Стан
Румянцево
Калужское шоссе, 3 км от МКАД
Ипотека
от 806 199 ₽/мес
85 000 000 ₽
УСН
ID 20611
+7 985 368-83-07
+7 926 330-07-07
70.01 сот.
Площадь
Земли промышленности
Категория
Участок вблизи комплекса "Фуд Сити". Площадь 7 011 м2. Удобный подъезд с двух сторон по асфальтированной дороге, доступ с Киевского, Калужского ш. и МКАД. Ближайшая остановка общественного транспорта в 500 метрах. Хорошо просматривается с подъездных дорог и с территории "Фуд Сити". Соседи - логистический комплекс и комплекс "Технониколь". В собственности ЮЛ.
Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 985 368-83-07, +7 926 330-07-07
85 000 000 ₽
УСН
ID 20611
+7 985 368-83-07
+7 926 330-07-07


Коммерческая земля, 2,62 га
Москва, НАО (Новомосковский), Московский поселение, 32 квартал
Сапарьево
Румянцево
Киевское шоссе
Боровское шоссе
Ипотека
от 2 835 922 ₽/мес
299 000 000 ₽
УСН
Favorite Home
+7 985 278-00-00
2.62 га
Площадь
Участок поселений
Категория
299 000 000 ₽
УСН
Favorite Home
+7 985 278-00-00

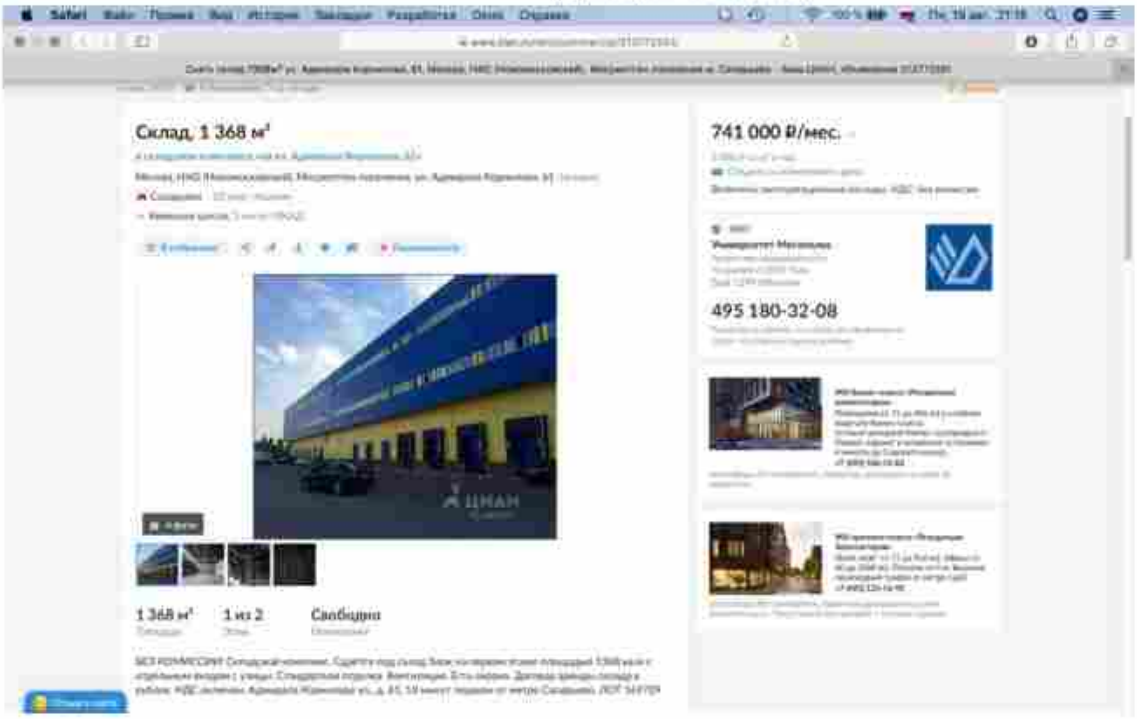
Сравнительный подход

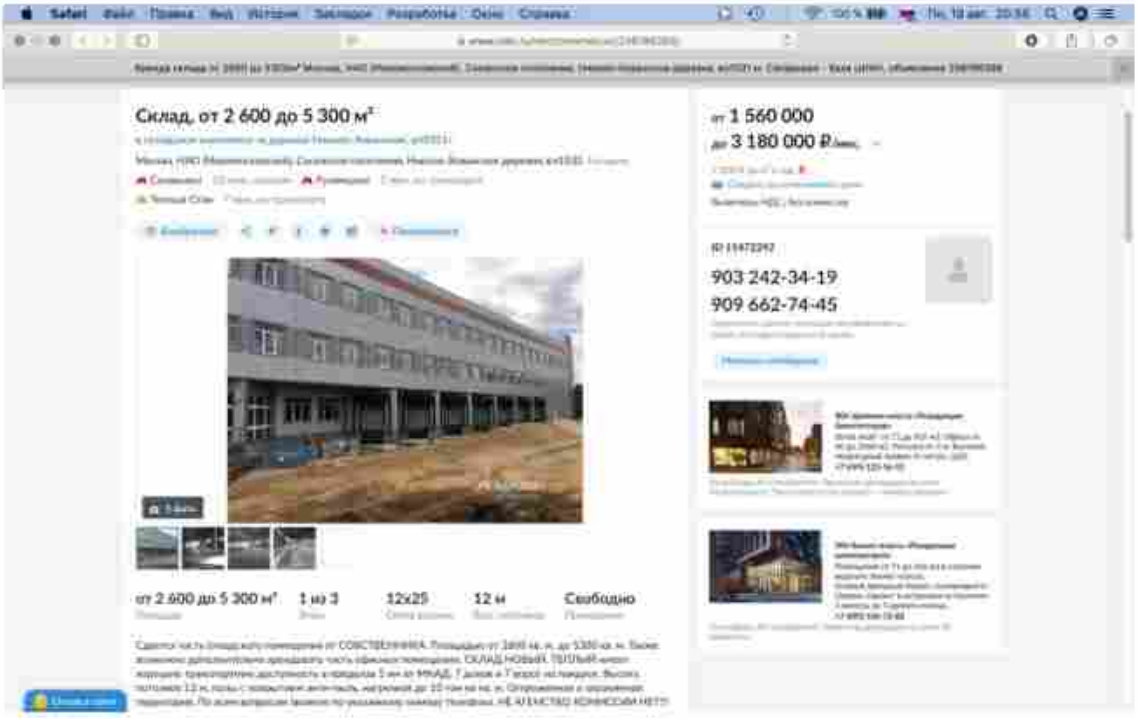


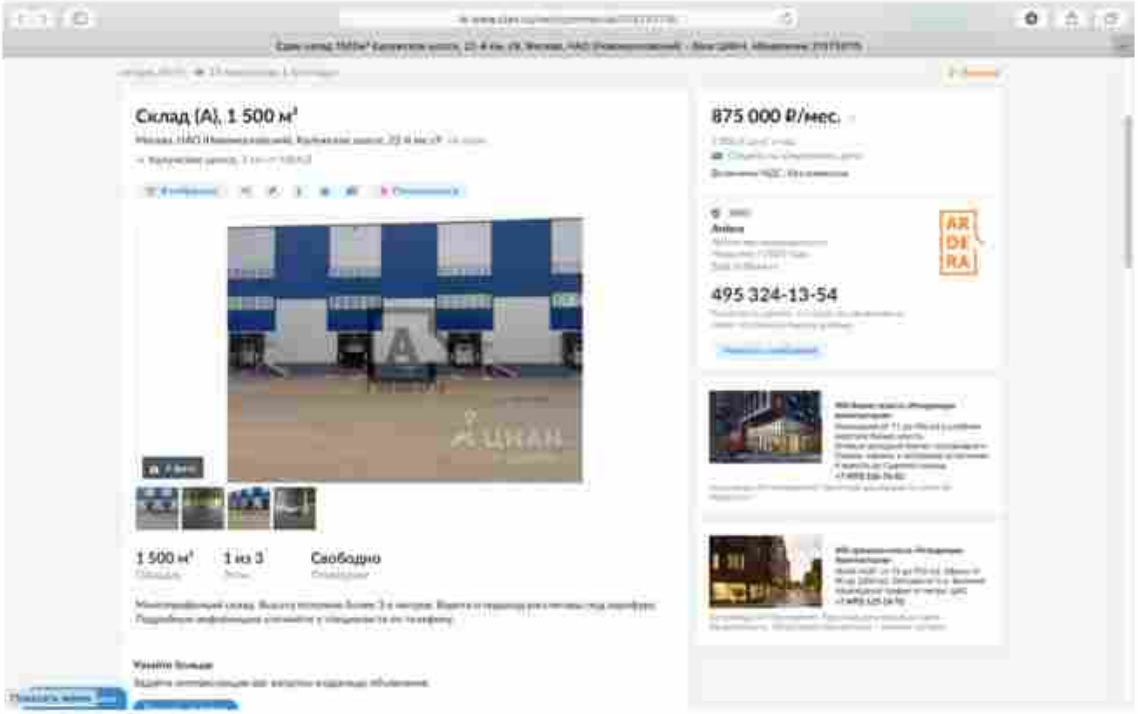



Складское помещение, 8200 кв.м
- 410 000 000 ₽
8 926 716-56-69
Написать сообщение
Avito
СП-МОНТАЖ
Строительство зданий из металлоконструкций

Доходный подход






Склад (А), 1 500 м²
875 000 ₽/мес.
495 324-13-54
1 500 м²
1 из 3
Свободно

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 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: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд 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.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:17:0110201:1644

Объект права: Бытовая помещения, назначение: объекты производственного назначения, 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 № 77:17:0110201:1644/1/2015-1202

Государственный регистратор Елагина Н. С.

77-АС 158277

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 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: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд 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.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:17:0110201:2469

Объект права: Бытовая помещения, назначение: нежилое помещение, Протяженность 511 м., этаж № 007.002.0023-139-11, лит. Б3 , 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 "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77:17:0110201:2469/1/2015-1002

Государственный регистратор Елагина Н. С.

77-АС 158267

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 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: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд 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.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:17:0110201:1470

Объект права: экопроход, назначение: водоснабжение, Протяженность 1028 м., этаж № 007.002.0023-139-11, лит. В , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Троицкий 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 № 77:17:0110201:1470/1/2015-1102

Государственный регистратор Елагина Н. С.

77-АС 158276

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 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: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд 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.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:17:0110201:1642

Объект права: Водопроход от камеры ВК31-43, назначение: объекты производственного назначения, 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 № 77:17:0110201:1642/1/2015-1902

Государственный регистратор Елагина Н. С.

77-АС 158268

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 к Заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-149] 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 № 979-044-149] для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сапарьево" 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: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:17:0110101:2447
Объект права: очистные сооружения дождевой канализации с ОЛС, наружные канализационные, общая площадь 13,1 кв. м, инв.№ 007/002/002/7/10/11, лит. Б9 , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, п.Сапарьево, 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 № 77-77/017-77/017/062/2015-1372

Государственный регистратор Елагина Н. С.

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 к Заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-149] 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 № 979-044-149] для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сапарьево" 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: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:17:0110101:2147
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 48 217 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Московский, в районе д.Сапарьево

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-972

Государственный регистратор Елагина Н. С.

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 к Заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-149] 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 № 979-044-149] для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сапарьево" 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: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 50:21:0114203:299
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 7 889 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Московский, в районе д.Сапарьево, уч. 10/3

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 № 77-77/017-77/017/062/2015-972

Государственный регистратор Елагина Н. С.

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 к Заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-149] 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 № 979-044-149] для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сапарьево" 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: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:17:0110101:2148
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 19 700 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Московский, в районе д.Сапарьево

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-972

Государственный регистратор Елагина Н. С.

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 к Заявке на приобретение инвестиционных паев №079-044-1491 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 № 079-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сапарьево" данные о которых 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(условный) номер: 50:21:0110201:1978

Объект права: [illegible], назначение: нежилое здание, общая площадь 2304 кв. м, инв.№ 007:032:[illegible], лит. [illegible] , адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Московский, д.Сапарьево, вл. 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 № 77:17:0110201:1978:50/032/2015-4/2

Государственный регистратор Елагина Н. С.

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 к Заявке на приобретение инвестиционных паев №079-044-1491 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 № 079-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сапарьево" данные о которых 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(условный) номер: 77:17:0110201:1468

Объект права: [illegible], назначение: нежилое, [illegible], общая площадь 1825 кв. м, инв.№ 007:032:002:[illegible], лит. [illegible] , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д.Сапарьево, 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 № 77:17:0110201:1468:50/032/2015-14/2

Государственный регистратор Елагина Н. С.

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 к Заявке на приобретение инвестиционных паев №079-044-1491 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 № 079-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сапарьево" данные о которых 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(условный) номер: 77:17:0110201:1842

Объект права: Линейные коммуникации, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 23.00 м , адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Московский, д.Сапарьево

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 № 77:17:0110201:1842:50/032/2015-20/2

Государственный регистратор Елагина Н. С.

77-АС 158269

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 №079-044-1491 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 № 079-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сапарьево" данные о которых 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(условный) номер: 77:17:0110201:1848

Объект права: Нежилое здание, 1 - этажное, общая площадь 22,6 кв.м , адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Московский, пос. Сапарьево, вл.11 №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 № 77:17:0110201:1848:50/032/2015-9/2

Государственный регистратор Елагина Н. С.

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 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: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сапарьево" данные о которых установливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:17:0130101:1719
Объект права: Нежилое здание, 6 -, этажное, общая площадь 8 417,8 кв.м , адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Московский, д.Сапарьево, вл.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 № 77-77/017-77/017/062/2015-412

Государственный регистратор Елисеева Н.С.

77-АС 158285

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: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сапарьево" данные о которых установливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:17:0130101:1282
Объект права: Сети связи, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 780.00 м , адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Московский, в районе д.Сапарьево

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 № 77-77/017-77/017/062/2015-222/2

Государственный регистратор Елисеева 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 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: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сапарьево" данные о которых установливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:17:0000000:9019
Объект права: сети, назначение: инженерные, общая площадь 7 320,8 кв.м, этаж 1,2 , адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Московский, д.Сапарьево

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-186/2

Государственный регистратор Елисеева 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 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: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сапарьево" данные о которых установливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:17:0000000:9049
Объект права: сети, назначение: инженерные, общая площадь 7 268,7 кв.м, этаж 1, 2 , адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Московский, д.Сапарьево, вл.7

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-1/2

Государственный регистратор Елисеева 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 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: Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сахарово" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в счетах депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:17:0000000:9051

Объект права: склад, назначение: нежилое, общая площадь: 7 318 кв.м, этаж: 1, 2 , адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Московский, д.Сапарьево, вл.7

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77:17:0170101:9051:50:2015:402

Государственный регистратор Елагина 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 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: Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сахарово" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в счетах депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:17:0110101:1753

Объект права: Тепловая от котельной до М1102, назначение: нежилое, протяженность 102 м , адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Московский, д.Сапарьево

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 № 77:17:0170101:9051:50:2015:212

Государственный регистратор Елагина 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 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: Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сахарово" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в счетах депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:17:0020:2467

Объект права: теплосеть, назначение: теплоснабжение, Протяженность 50 м., инв.№ 097:002:0027:ТВ-11 , лит: Т , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, п.Сапарьево, 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 № 77:17:0170101:9051:50:2015:172

Государственный регистратор Елагина Н. С.

77-АС 158286

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: Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сахарово" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в счетах депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:17:0000000:8384

Объект права: трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв. м, инв.№ 097:002:0000/2Б, лит: 2Б , адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Московский, д.Сапарьево, вл.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 № 77:17:0170101:9051:50:2015:372

Государственный регистратор Елагина Н. С.

77-АС 158282

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 №978-044-1491 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 № 978-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сахарьево" данные о которых установливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:17:0110101:2471
Объект права: трасса магистральной от очистных сооружений многофункционального комплексного делового и производственно-складского комплекса, назначение: инженерные, Протяженность: 293 м., инв.№ 007:032:0082-17/1-11, лит. Е , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, в районе д.Сапарьево

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 № 77:17:0110101:2471-77/017/2015-2312

Государственный регистратор Елагина Н. С.

77-АС 158272

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 №978-044-1491 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 № 978-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сахарьево" данные о которых установливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:17:0110101:2468
Объект права: трасса магистрали от очистных сооружений многофункционального комплексного делового и производственно-складского комплекса, назначение: инженерные, Протяженность: 1055 м., инв.№ 007:032:0082-17/1-11, лит. Г,Г1,Г2 , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, в районе д.Сапарьево

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 № 77:17:0110101:2468-77/017/2015-2402

Государственный регистратор Елагина Н. С.

77-АС 158273

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 №978-044-1491 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 № 978-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сахарьево" данные о которых установливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

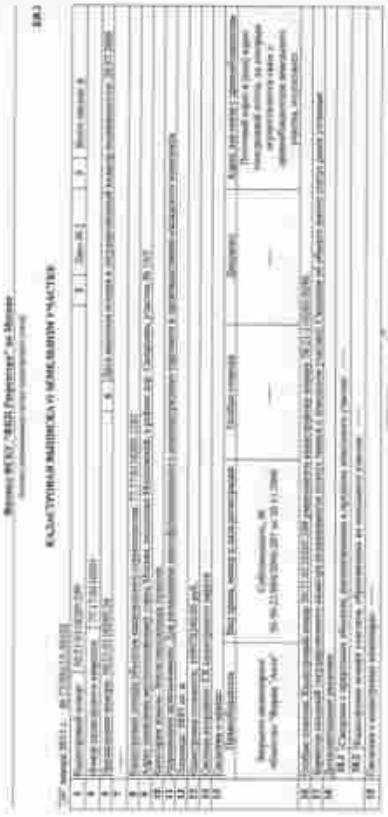
Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:17:0000000:7033
Объект права: помещение сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализационные, общая площадь: 133,1 кв. м, инв.№ 007:032:0027-17/1-11, лит. Ю , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д.Сапарьево, владение 7

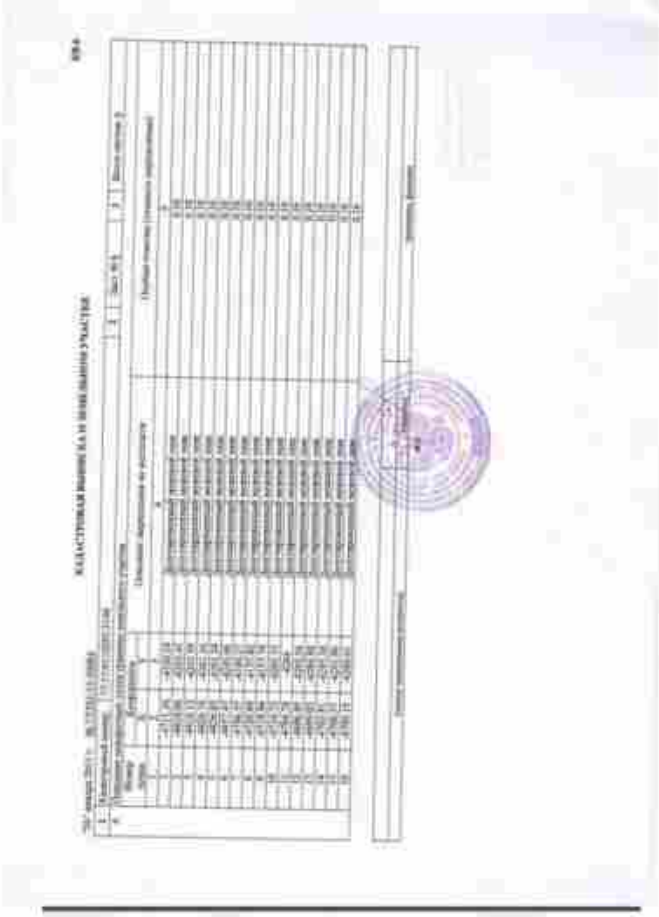
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77:17:0000000:7033-77/017/2015-162/2

Государственный регистратор Елагина Н. С.

77-АС 158285





ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСТПОРТ

сооружение

Канализационная насосная станция

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район		
Муниципальное образование	Тип	поселение
	Наименование	Московский
Населенный пункт	Тип	деревня
	Наименование	Сапарьево, владение 7
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Б7	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер сооружения	
Инвентарный номер сооружения	77:17:0120112:7 Б7 1-1287

Технический паспорт составлен по состоянию на *16 декабря 2019 г.*

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществившей техническую инвентаризацию или изготовившей технический паспорт
ГБУ "Мосгоргеотрест"		Филиал Бюро ГУП МО "МОБТИ"
Начальник отдела (Ф.И.О.)	Подпись	Кадастровый инженер (Квалификационный аттестат, дата, Ф.И.О.)
Руководитель отдельного структурного подразделения и отделения Бугаенко Д.В.		Руководитель организации-исполнителя работ Гурин В.В.

М.П.

2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, приложения, 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 1:500	6
7	7. Экспликация к плану сооружения	7
8	7.1 Экспликация к плану сооружения	8

3. Общие сведения

Наименование: Канализационная насосная станция

Назначение: производственное

3.1 Краткое описание

Общие сведения по объекту:

Настоящий технический паспорт содержит описание сооружения Канализационная насосная станция.

Местонахождение сооружения: город Москва, поселение Московский, дер. Сапарьево, владение 7.

В состав сооружения входит:

Канализационная насосная станция (Литер Б7) площадь застройки 42,9 кв.м. Канализационная насосная станция (КНС) служит для перекачки сточных, производственных и хозяйственно-бытовых стоков. В границах участка имеются инженерные коммуникации и постоянные сооружения на расстоянии. КНС не влияет и себя представляет насосно-трансформаторный блок(ы) Емкостью 20 куб. метров в виде подземного резервуара прямоугольного сечения 11 квадратных, и возрастом 2012,2 г.в. Не сносный.

Сооружение Канализационная насосная станция (Литер Б7) не является неотъемлемым и неотделимым от времени.

Возможные отклонения не предусмотрены.

3.2. Ранее проведенные (отражаемые)

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. Примечания

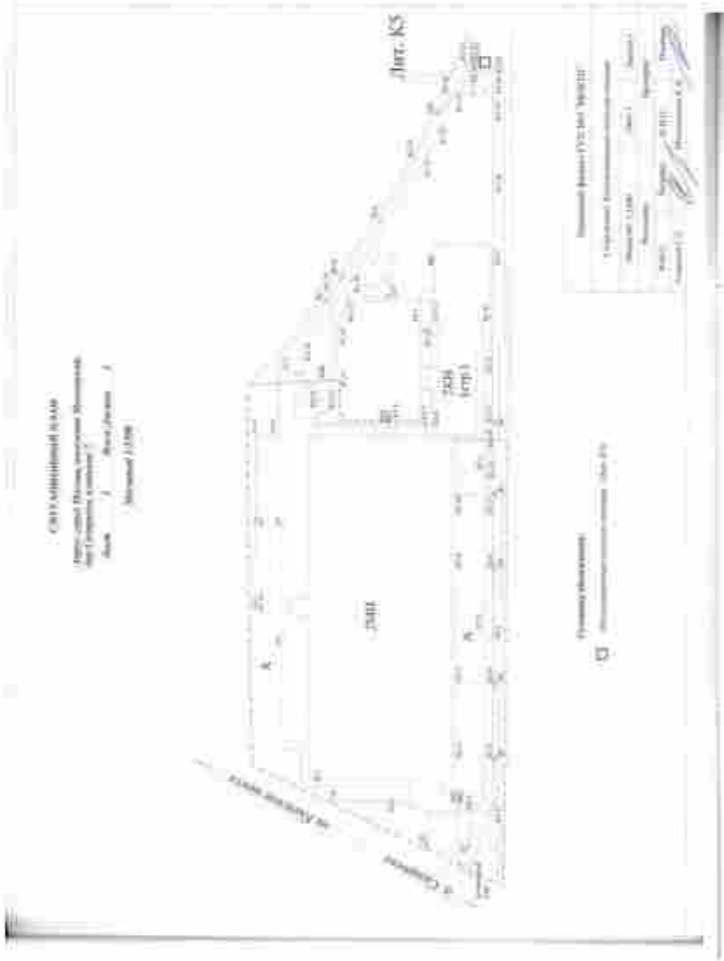
4. Состав объекта

№ п/п	Наименование сооружения	Год ввода в эксплуатацию	Перечень видов работ по Вл. 2002	Фактическая стоимость по Вл. 2002 (тыс. руб.)
1	2	3	4	5
К5	Канализационная насосная станция	2011	—	—

5. Ситуационный план

М 1:10000 Лист 1 Всего листов 1

Выполнил		Проверил	
ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
Зотова Р.А.		Сулин Е.Д.	



7. Экспликация к планам сооружений
(инженерных сетей, газопроводов, нефтепродуктопроводов, электрических и телефонных сетей, дорог, проездов, площадок и ограждений)

№ п/п на плане	Наименование сооружения и состав объекта	Параметры	
		наименование параметра (единица измерения)	значение параметра
1	2	3	4
К5	Канализационная насосная станция	Фактическая стоимость (сооружения)	Информация отсутствует
		Основные материалы сооружения (общая длина)	42,00
		Протяженность (для линейных сооружений)	20,00
		Материалы фундамента	дерев

6. 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 документы/подтверждающие документы	Доля
1	2	3	4

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Алиев С.С., Назаров В.А., [illegible]		Орел Е.Е.	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

сооружения

Водопроводной сети сети в двух фидерах с [illegible]

Адрес (местоположение) объекта недвижимости

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район		
Муниципальное образование	Тип	поселение
	Наименование	Московский
Населенный пункт	Тип	деревня
	Наименование	Сапарьево
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	Сапарьево, улица 7
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	ТВ	
Иное описание местонахождения		
Кадастровый номер сооружения		
Инвентарный номер сооружения	[illegible]	

Технический паспорт составлен по состоянию на 30 августа 2012 г.

СОГЛАСОВАНО:	
МО "Фирма "АВТА"	
Начальник [illegible] (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Руководитель [illegible] Фомичев Ю.Г.	

М.П.

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Донской филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Руководитель [illegible] (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Руководитель [illegible] Гурин Б.А.	

М.П.

1. Опись (состав) технического паспорта

№ п/п	Наименование разделов, приложений, документов	Кол-во листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Опись (состав) технического паспорта	1
3	3. Общие сведения	1
4	4. Схема объекта	1
5	5. Ведомость [illegible]	1
6	6. Экспликация [illegible] М 1:1000	1
7	7. [illegible] М 1:1000	1
8	8. Исполнительная схема сооружения	1
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	1

3. Общие сведения

Вид: [illegible]

Назначение: Водопроводной сети сети в двух фидерах с [illegible]

Наименование: [illegible]

3.1. Основные характеристики сооружения

Протяженность трассы — 0,70 — м

Протяженность трубопроводов — 0,70 — м

3.2. Как ограничивается (сооружение)

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об сооружении (по проектным данным)

Сведений не имеется

3.4. Стоимость

Балансовая стоимость сооружения (на дату) — руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для объектов [illegible]) — руб.

3.5. Примечания

Общие сведения по объекту

Наличие [illegible] сооружения [illegible] Водопроводной сети сети в двух фидерах с [illegible]

Местонахождение сооружения: город Москва, поселение Московский, дер. Сапарьево, владение 7

В состав сооружения входит

- Водопроводной сети сети в двух фидерах с [illegible] (Лит. 1а), протяженностью 0,7 п.м., материал трубопровода [illegible], номера [illegible]

Сооружение Водопроводной сети сети в двух фидерах с [illegible] (Лит. 1а) [illegible] Балансовая стоимость не определена.

4. Состав объекта

Номер строки	Наименование сооружения и его частей	Год ввода в эксплуатацию (строительства)	Для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на начало 2022 г., руб.
1	2	3	4	5
	Водоотведение сточных вод с сети фабрики с административной частью			
	в том числе:			
1.1	Водоотведение от сети в сети фабрики с административной частью	—	—	0,00

стр. 4

5. Распределение протяженности сооружений по территориям муниципальных образований Московской области

Номер строки (Таблица 4)	Наименование сооружения	Наименование Муниципального образования	Протяженность (м)
	Водоотведение сточных вод с сети фабрики с административной частью		3,76
		в том числе:	
		г. Москва (М) (г.п.)	3,77

6. Ситуационный план

Водоотведение сточных вод с сети фабрики с административной частью

М 1:5000

Лист 1 Всего листов 1

Исполнитель		Проверил	
А.Ю. Ф.		Глав. И.Д.	
Главный спец. Ф.		Глав. И.Д.	

8. Экспликация к плану сооружения

№ п/п на плане	Наименование сооружения (литер, листов)	Протяженность (м)	Строительный объем (куб.м)	Публикация		Конструктивная схема
				Материал	Размер поперечного сечения	
1	2	3	4	5	6	7
	Высоковольтная линия электропередачи напряжением	2,70	2,70			2
	в том числе					
18	Высоковольтная линия электропередачи напряжением	0,22	2,70	ДОБ (ОЦИНК)	16	2

стр. 8

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Сведения о правообладателе (для физических лиц – фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц – полное наименование и местонахождение)	Вид права	Правоустанавливающие, правоподтверждающие документы	Доля
1	2	3	4

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Ковалев С.С., Шаповалов Р.А., Фомичев Д.А.		Гурин Е.В.	

стр. 9

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

сооружения

(до 30 знаков включительно)

Линейные предприятия - выгрузки из здания фабрики с административной надстройкой

в целом

наименование сооружения

Адрес (местонахождение) объекта недвижимости

Субъект Российской Федерации	Город Москва	
Район		
Муниципальное образование	Тип	Поселение
	Наименование	Московский
Населенный пункт	Тип	Деревня
	Наименование	Сапарьево, владение 7
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	НЕТ	
Иное описание местонахождения		

Кадастровый номер сооружения	
Инвентарный номер сооружения	777-02-002-12-00-33

Технический паспорт составлен по состоянию на 26 августа 2012 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта
ЗАО "Фирма "КИТА"		Зеленый филиал ГУП МО "МОБТИ"
Председатель правления ФИО	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) ФИО	Подпись, печать
Руководитель Архитектурно-планировочного департамента Федорович Н.Г.		Руководитель производственного подразделения Гурин Е.В.
М. П.		М. П.

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. Описание объекта	4
5	5. Разрешение (регистрация) 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: сооружение

Наименование: Линейная канализация - выпуск из здания фабрики с административной надстройкой, в сеть

Назначение: инженерные

3.1 Основные характеристики сооружения

Протяженность трассы: 22,10 м.

Протяженность трубопроводов: 22,10 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 Линейная канализация - выпуск из здания фабрики с административной надстройкой, в сеть.

Местоположение сооружения: город Москва, поселение Московский, дер. Сапарьево, владение 7.

В состав сооружения входит:

- Линейная канализация - выпуск из здания фабрики с административной надстройкой, в сеть (Лит. 1В2) протяженностью 22,1 м., материал трубопровода - трубы ПНД-ПЭ Ду=250, количество колодцев 4 шт.

Сооружение Линейная канализация - выпуск из здания фабрики с административной надстройкой, в сеть (Лит. 1В2), в эксплуатацию не принято. Балансовая стоимость не предъявлена.

4. Состав объекта

№ по плану (экспл.)	Наименование сооружения и его частей	Год ввода в эксплуатацию (строительства)	для справочных сведений	
			Инвентарный номер по б/л. учета	Балансовая стоимость по состоянию на 16 августа 2012 г. (руб.)
	2	3	4	5
	Линейная канализация - выпуск из здания фабрики с административной надстройкой, в сеть			
	в составе:			
1В2	Линейная канализация - выпуск из здания фабрики с административной надстройкой, в сеть	—	—	0,00

5. Ситуационное расположение сооружения на территории г. Москвы в муниципальном образовании Московский области

№ по плану (экспл.)	Наименование сооружения	Наименование Муниципального образования	Протяженность (м)
	Линейная канализация - выпуск из здания фабрики с административной надстройкой, в сеть		22,10
		в том числе:	
		город Москва	22,10

6. Ситуационный план

Линейная канализация - выпуск из здания фабрики с административной надстройкой, в сеть

М 1:10000 Лист 1 Всего листов 1

Выполнил		Проверил	
ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
Шкляров Д.А.		Глазов Е.А.	

8. Экспликация к плану этажа (подвала)

№ на поэтажном плане	Назначение помещения в соответствии с ордером	Протяженность трубопроводов (м)	Протяженность трубопроводов (м)	Трубопроводы		Высота (м)
				Материал	Диаметр условный (мм)	
1	2	3	4	5	6	7
	Линия электроснабжения – выход из здания фабрики	44,30	44,30			4
	в том числе					
1.1	Линия электроснабжения внутренняя (Сборка в внутренней наружной сеть)	22,30	22,30	Прочие	250	4

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц – фамилия, имя, отчество, место рождения, адрес, серия и номер основного документа, удостоверяющего личность; для юридических лиц – полное наименование и местонахождение	Вид права	Правоустанавливающие документы	Доля
1	2	3	4

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Алексеев С.С., Лысенко Ф.А., Мухаметзянов А., Ефимов А.Ф.А.		Гулин К.Е.	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

Трансформаторная подстанция №2

Адрес (местонахождение) объекта недвижимости

Субъект Российской Федерации	город Москва
Город	
Муниципальное образование	Тип
	Наименование
Населенный пункт	Тип
	Наименование
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип
	Наименование
Почтовый индекс	
Номер дома	
Номер корпуса	
Номер строения	
Литера	нет
Иное описание местонахождения	поселение Московский, деревня Сапарьево, владение 2

Кадастровый квартал	
Кадастровый номер здания	77:01:0120006:43

Технический паспорт составлен по состоянию на 28 апреля 2011 г.

ОДОБРЕНО	Инвентаризация произведена, сведения занесены в настоящий технический паспорт
ЗАО "Фирма "АВЕЛ"	Ленинский филиал ГУП МОБТИ "МОБТИ"
Руководитель (заместитель) (Ф.И.О.) — Подпись, дата	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Должность, наименование организации) (Ф.И.О.) — Подпись, дата
Руководитель Ленинградского технического инструментального производства Федорова Н.Г.	Гулин К.Е.
М.П.	М.П.

2. Опись (состав) технического паспорта

№ п/п	Наименование раздела, нормативных документов	Кол-во листов
1	1.Титул (титул)	
2	2.Общие сведения	
3	3.Состав объекта	
4	4.План объекта	
5	5.Экспликация	
6	6.Промобмеры, поэтажн	

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: 49 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. Ранее приложенные (справочно)

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

Изменение адреса произошло на основании Постановления Правительства Москвы от 23.07.2012 года № 512-ПП. Разрешение на ввод объекта. Лит. «Б» в эксплуатации не предъявлено. Балансовая стоимость не предъявлена.

стр. 3

4. Состав объекта

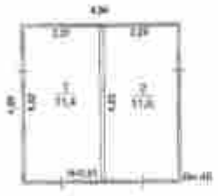
№ п/п	Наименование здания и его частей	Общая площадь, кв.м	Для юридических лиц	
			Инвентарный номер по БТИ, литер	Балансовая стоимость по состоянию на 28 марта 2012 г. (руб.)
1	2	3	4	5
1С	Трансформаторная подстанция	22,4		

стр. 4

7. План этажа здания

М 1:100

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Лобанов С.В.		Гуров А.Д.	

8. Экспликация к плану этажей здания

№ на плане	Этаж	№ помещения	Вид в плане	Назначение частей помещений	Общая площадь, кв.м	Высота, м	Примечание
1	1	1	1	2	3	4	5
1/1				Помещение сухое	1,4	2,50	
1/2				Помещение сухое	1,4		
				Итого:	11,4		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Сведения о правообладателях: для физических лиц: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место регистрации; для юридических лиц: наименование, местонахождение, ОГРН, ИНН	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Бобылев С.В.		Поляков Е.Е.	

стр. 9

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

сооружение

Технический паспорт составлен по ВТИ объекта добывания и обмена энергетической электрической

Адрес (местоположение) объекта недвижимости

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район		
Муниципальное образование	Тип	поселение
	Наименование	Московский
Населенный пункт	Тип	деревня
	Наименование	Сапарьево, квартал 17
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Номер	17	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер сооружения	
Инвентарный номер сооружения	77:02:0020002:1[illegible]

Технический паспорт составлен по состоянию на *13 Февраля 2013 г.*

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составившей технический паспорт
ЗАО "Фирма "АНТА"		Филиал филиала УТИ МО "МОБТИ"
Представитель (должность) ФИО (ЭЦП)	Подпись, печать	Руководитель (должность) Инженер-техник-инженер ФИО (ЭЦП)
Руководитель Комитета государственного имущества Федерации ЮЗ		Руководитель подразделения технической инвентаризации ФИО (ЭЦП)
М. П.		М. П.

2. Опись листов технического паспорта

№ п.п.	Наименование разделов, составляющих документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Оценка состояния технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Схема объекта	4
5	5. Ведомости технического обследования	5
6	6. Ситуационный план М 1:10000	6
7	7. План сооружения М 1:500	7
8	8. Экспликация к плану сооружения	8
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9

стр. 2

3. Общие сведения

Вид: [illegible]

Наименование: Тепловая сеть котельной до ИТП школы фабрики с административно-производственной надстройкой

Назначение: инженерно-коммуникационные

3.1 Основные характеристики сооружения

Протяженность трассы: 141,70 м.

Протяженность трубопровода: 141,70 м.

3.2. Ранее присвоенные справочники

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 Тепловая сеть котельной до ИТП школы фабрики с административной надстройкой.

Местонахождение сооружения: город Москва, поселение Московский, дер. Сапарьево, владение 2.

В состав сооружения входит:

- Тепловая сеть котельной до ИТП школы фабрики с административной надстройкой (Лит. IT) протяженностью 141,7 м., в том числе 2х(Ду=325 - 133,2 м., 2х(Ду=159 - 8,5 м.

Сооружение Тепловая сеть котельной до ИТП школы фабрики с административной надстройкой (Лит. IT) в эксплуатацию не принято. Балансовая стоимость не предъявлена.

стр. 3

4. Состав объекта

№ по плану литера	Наименование сооружения и его частей	Год ввода в эксплуатацию (по мере завершения отдельных частей)	Для юридических лиц: Инвентарный номер по бух. учету	Для юридических лиц: Балансовая стоимость по состоянию на 22 февраля 2013 г. (руб.)
1	2	3	4	5
	Тепловая сеть котельной до ИТП школы фабрики с административной надстройкой			
В том числе:				
IT	Тепловая сеть котельной до ИТП школы фабрики с административной надстройкой	—	—	—

стр. 4

5. Распределение протяженности сооружения по территории муниципальных образований Московской области

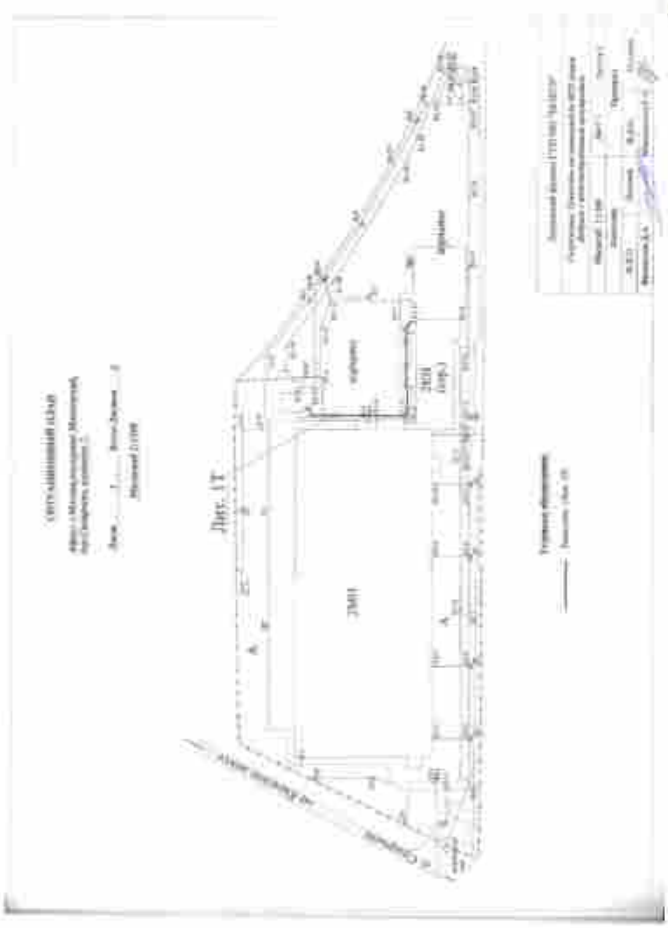
№ по плану литера	Наименование сооружения	Наименование Муниципального образования	Протяженность (м)
	Тепловая сеть котельной до ИТП школы фабрики с административной надстройкой		141,70
		в том числе:	
		город Троицк	141,70

6. Ситуационный план

Тепловая сеть котельной до ИТП школы фабрики с административной надстройкой

М 1:10000 Лист 1 Всего листов 1

Выполнил		Проверил	
[illegible]		[illegible]	



9. Экспликация к плану сооружения

№ на плане по плану	Наименование помещения и его частей	Высота помещения (метров)	Планировочные характеристики: Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)	Отделка: Потолок	Стены	Пол	Примечание (№ п/п)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Технический этаж (в осях 1-2/А-Г) высота помещения с инженерными коммуникациями	[illegible]	[illegible]	[illegible]	—				
	В том числе:								
1	Технический этаж (в осях 1-2/А-Г) высота помещения с инженерными коммуникациями	[illegible]	[illegible]	[illegible]	—	[illegible]	[illegible]		—

стр. 4

9. Сведения о правообладателях объекта недвижимости обследования

Субъект права: для физических лиц – фамилия, имя, отчество, место жительства, для юридических лиц – наименование, местонахождение	Доля в праве	Правоустанавливающие документы (вид, номер, дата, орган, выдавший документ)	Дата
1	2	3	4

Технический паспорт

Выполнил: Ф.И.О.	Подпись	Проверил: Ф.И.О.	Подпись
[illegible]		[illegible]	

стр. 5

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

сооружения

(вид объекта недвижимости)

Хозяйственно-бытовая постройка - гараж на земле фабрики с административной мансардной этажом

(наименование сооружения)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	г.фед. Москва	
Район		
Муниципальное образование	Тип	поселение
	Наименование	Московский
Населенный пункт	Тип	деревня
	Наименование	Сапарьево, поселение 7
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	ДО	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер сооружения	
Условный кадастровый номер сооружения	[illegible]

Технический паспорт составлен по состоянию на 26 августа 2012 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта
ЗАО "Фирма "АЛТА"		Ленинский филиал ГУП МО "МОБТИ"
Председатель Комиссии (Ф.И.О.)	Подпись, печать	Руководитель Организации (Ф.И.О.) Подпись, печать
Руководитель Административно-технического департамента Федорова И.Г.		Руководитель производственной группы Гурин К.А.
М. П.		М. П.

2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование разделов, приложения документов	№ стр. раздела
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 1:2000	7
8	8. Экспликация к плану сооружения	8
9	9. Сведения о правообладателях объекта недвижимости (при наличии)	9

стр. 2

3. Общие сведения

Вид: сооружение

Наименование: Хозбытовая канализация - выпуск из здания фабрики с административной надстройкой в сеть

Назначение: канализационные

3.1 Основные характеристики сооружения

Протяженность трассы 24,80 м.

Протяженность трубопроводов 24,80 м.

3.2. Ранее присвоенные ограничения

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 Хозбытовая канализация - выпуск из здания фабрики с административной надстройкой в сеть. Местонахождение сооружения: город Москва, поселение Московский, дер. Сапарьево, владение 7.

В состав сооружения входит:

- Хозбытовая бытовая канализация - выпуск из здания фабрики с административной надстройкой в сеть (Лит. 1К1) протяженностью 14,8 м.

Сооружение Хозбытовая бытовая канализация - выпуск из здания фабрики с административной надстройкой в сеть (Лит. 1К1) к эксплуатации не принято. Балансовая стоимость не предъявлена.

стр. 3

4. Состав объекта

№ по порядку	Наименование сооружения в его составе	Протяженность (протяженность, м.)	Для юридических лиц	
			Инвентарный номер (по бух. учету)	Балансовая стоимость по состоянию на 10 августа 2012 г. (руб.)
	1	2	3	4
	Хозбытовая бытовая канализация - выпуск из здания фабрики с административной надстройкой в сеть			
	в том числе:			
1К1	Хозбытовая бытовая канализация - выпуск из здания фабрики с административной надстройкой в сеть	—	—	0,00

стр. 4

5. Распределение протяженности сооружения по территории г. Москвы и муниципальных образований Московской области

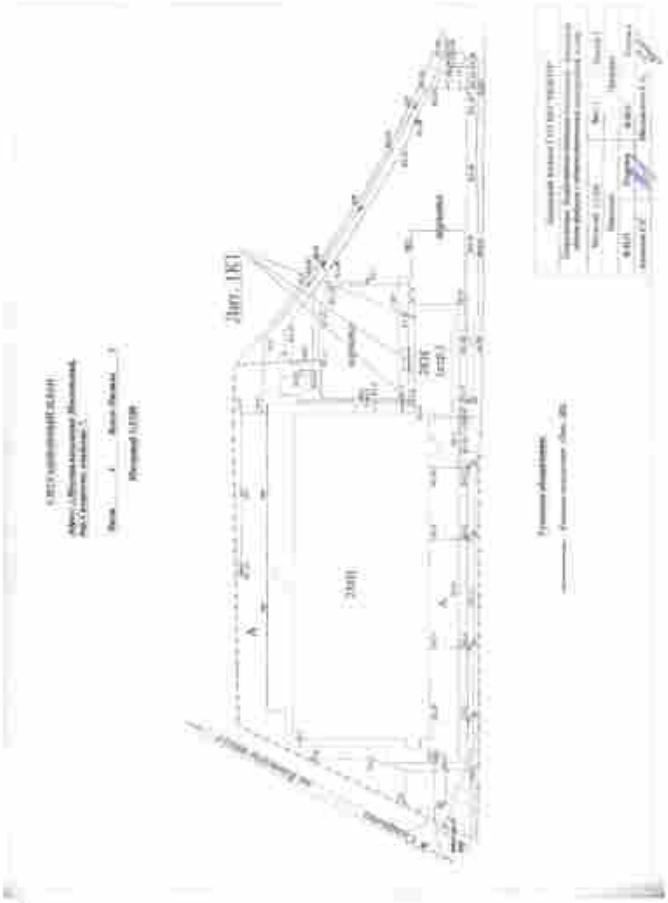
№ по порядку	Наименование сооружения	Наименование муниципального образования	Протяженность, м.
	Хозбытовая бытовая канализация - выпуск из здания фабрики с административной надстройкой в сеть		2,70
		в том числе:	
		город Москва	2,70

6. Ситуационный план

Хозяйственно-бытовая канализация – выпуск из здания фабрики с административной частью в сеть

М 1:10000 Лист 1 | Всего листов 1

Выполнил		Проверил	
ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
Бодрин Н.А.		Гуров Е.Д.	



8. Экспликация к плану сооружения

№ на ситуационном плане	Наименование сооружения и его частей	Протяженность трубопровода (м)	Общая протяженность трубопровода (м)	Трубопроводы: Материал	Трубопроводы: Диаметр условный (мм)	Количество (шт.)
1	2	3	4	5	6	7
	Хозяйственно-бытовая канализация – выпуск из здания фабрики в существующий канализационный колодец	34,00	34,00			2
	В том числе:					
1Б1	Хозяйственно-бытовая канализация – выпуск из здания фабрики в существующий канализационный колодец	34,00	34,00	Пластмасса	0,14	2

Лист 8

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Объект права (для юридических лиц – фамилия, имя, отчество, наименование, для физических лиц – наименование в отличительных сведениях)	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
Аникина С.С., Бодрин Н.А., Мухаметшин Е.Д., Ивановский Д.В.		Гуров Е.Д.	

Лист 9

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

сооружение

Электроснабжение 0,4 кВ

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район		
Муниципальное образование	Тип	поселение
	Наименование	Московский
Населенный пункт	Тип	деревня
	Наименование	Сапарьево, владение 7
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Номер	45	
Иное описание местонахождения		

Кадастровый номер сооружения	
Инвентарный номер сооружения	777-102-9027-238-12042

Технический паспорт составлен по состоянию на 22 апреля 2013 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей техническую учет и оформление технического паспорта	
ЗАО "Фирма "АЛТА"		Филиал ФГУП "МОБТИ"	
Должность (полномочия) (ФИО)	Подпись, печать	Должность, (Полномочия лица обязанного выполнить ФИО)	Подпись, печать
Руководитель Аналитического исследования Федорова И.Г.	М. П.	Руководитель производственного участка Горин Е.Б.	М. П.

2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Опись (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Распределение протяженности сооружения	5
6	6. Ситуационный план М 1:10000	6
7	7. План сооружения М 1:500	7
8	8. Экспликация к плану сооружения	8
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9

стр. 2

3. Общие сведения

Вид: сооружение

Наименование: Электроснабжение 0,4 кВ

Назначение: электроснабжение

3.1. Основные характеристики сооружения

Протяженность трассы: 29,00 м.

3.2. Ранее присвоенные (кадастровый)

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 сооружения составлен сооружения Электроснабжение 0,4 кВ.

Местонахождение сооружения: город Москва, поселение Московский, дер. Сапарьево, владение 7.

В состав сооружения входит:

- Электроснабжение 0,4 кВ (Лит. 43) протяженностью трассы 195,0 м., протяженность трассы 2320 м., в том числе:

*- от ТП-1 до 3х опор (ВРУ-1) абонт "Выбрана с абонт-лабораторией" протяженность 2-х линий 230,0 м., протяженность кабеля 690,0 м., марки кабеля АВВГнБбШв-1(1) (4*185);*

*- от ТП-2 до 3х опор (ВРУ-2) абонт "Выбрана с абонт-лабораторией" протяженность 2-х линий 240,0 м., протяженность кабеля 720,0 м., марки кабеля АВВГнБбШв-1(1) (4*240);*

*- от ДТУ-1 до 3х опор (ВРУ-1) абонт "Выбрана с абонт-лабораторией" протяженность линии 120,0 м., протяженность кабеля 240,0 м., марки кабеля КВВГЭнБбШв (2*10);*

*- от ДТУ-2 до 3х опор (ВРУ-1) абонт "Выбрана с абонт-лабораторией" протяженность линий 335,0 м., протяженность кабеля 700,0 м., марки кабеля АПвБбШв-1 (3*240), АВВГнБбШв-1 (3*10), КВВГнБбШв (7*2,5), КВВГЭнБбШв (2*10);*

*- от ДТУ-1 до ТП-1 протяженность линий 160,0 м., протяженность кабеля 160,0 м., марки кабеля ВВГнБбШв-1 (4*10), АВВГнБбШв-1 (3*16), КВВГнБбШв (7*2,5).*

Сооружение Электроснабжение 0,4 кВ (Лит. 43) в эксплуатацию не принято.

Балансовая стоимость не предоставлена.

4. Состав объекта

№ п/п по плану	Наименование сооружения и его частей	Год ввода в эксплуатацию (по мере ввода)	Инвентарный номер (по экспл. орг.)	Кадастровый номер (по приказу МЭР от 22 апреля 2013 г. № 170)
1	2	3	4	5
	Электроснабжение 0,4 кВ			
	в том числе			
43.	Электроснабжение 0,4 кВ	2011	—	—

стр. 4

5. Распределение протяженности сооружения по территории муниципальных образований Московской области

№ п/п	Наименование сооружения	Наименование Муниципального образования	Протяженность, км
	Электроснабжение 0,4 кВ		293,00
		в том числе:	
		город Москва	192,00

6. Ситуационный план

Электроснабжение 0,4 кВ

М 1:10000 Лист 1 Всего листов 1

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Белова И.А.		Сотов А.Д.	

8. Экспликация к плану сооружения

№ п/п на плане	Наименование сооружения и его частей	Назначение (км)	Протяженность участка (293,00 км)					Протяженность электрических линий	Опоры	
			Всего	в том числе					Материал	Количество (шт.)
				наземных линий на опорах	подземных линий в траншеях или коллекторах	воздушных переходов	исторических переходов			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Электроснабжение 0,4 кВ		293,00	293,00	–	–	–	293,00		–
	в том числе:									
1/1	Электроснабжение 0,4 кВ	0,4	192,00	192,00	–	–	–	192,00	–	–

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	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

Технический паспорт

Выполнил:		Проверил:	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Арутюнов С.С., Жидков М.А., Мухаметшин Е.А., Бурмистров Д.А		Гуров К.Д	

стр. 1

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

сооружение

(вид объекта недвижимости: здание, сооружение)

Электроснабжение 10кВ

(наименование сооружения)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район		
Муниципальное образование	Тип	поселение
	Наименование	Московский
Населенный пункт	Тип	деревня
	Наименование	Сапарьево, владение 7
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	СЛ	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер сооружения	
Инвентарный номер сооружения	77:02:0027038:1103

Технический паспорт составлен по состоянию на 22 апреля 2019 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществившей подготовку или составление технического паспорта
ГБУ "Фирма "АПОЛЬ"		Земельная фирма ГУП ВО "МОБТИ"
Представитель заказчика (ф.и.о.)	Подпись, печать	Руководитель Специализированной службы (ф.и.о.) Подпись, печать
Руководитель Администрации муниципального образования Федорин И.Г.		Руководитель комплексной производственной группы Гуров К.Д.
М. П.		М. П.

стр. 1

2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование разделов, 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 1:1000	7
8	8. Экспликация к плану сооружения	8
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9

стр. 2

3. Общие сведения

Вид: сооружение

Наименование: Электроснабжение 10кВ

Назначение: электроснабжение

3.1 Основные характеристики сооружения

Протяженность трассы 10,00 м.

3.2. Реквизиты недвижимости

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 сооружения линейные сооружения Электроснабжение 10кВ.

Местонахождение сооружения: город Москва, поселение Московский, дер. Сапарьево, владение 7.

В состав сооружения входит:

- Электроснабжение 10кВ (Лит. ЛЭ) протяженность трассы 100,0 м; протяженность 2-х линий 200,0 м, количество кабелей 800 м.п., в том числе:

*- от РП 10 ТП-7 протяженность 2-х линий 190,0 м., количество кабелей 380,0 м.п., марка кабеля АПвВнг(А)-LS-1*120/10/35*

*- от ТП-4 до ТП-2 протяженность 2-х линий 40,0 м.; протяженность кабеля 420,0 м.п., марка кабеля АПвВнг(А)-LS-10(1*120)/35*

Сооружение Электроснабжение 10кВ (Лит. ЛЭ) в эксплуатации не находится.

Балансовая стоимость не определена.

стр. 3

4. Состав объекта

№ п/п	Наименование сооружения в его составе	Годовой объем производства (мощность)	Технические показатели	
			Инженерный анализ по ГОСТ 27.002	Нормативные показатели по состоянию на 23 июня 2015 г. (ред.)
	1	2	3	4
	Застроенная 1ВЖ			
	Объекты			
1.1	Застроенная 1ВЖ	2011	—	—

5. Ресурсы или мощности сооружения по территории муниципальных образований Московской области

№ п/п	Наименование сооружения	Наименование муниципального образования	Мощность (м²)
	Застроенная 1ВЖ		250,00
		г. Москва	
		город Москва	250,00

6. Ситуационный план

Застроенная 1ВЖ

М 1:10000 Лист 1 Всего листов 1

Выполнил		Проверил	
ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
Хомяков И.А.		Сурин К.Д.	

8. Экспликация к плану сооружения

№ по порядку на плане	Наименование сооружения и его частей	Литер по плану	Площадь	Протяженность, объем, кубатура	Сметная стоимость в ценах 2001 г. (тыс. руб.)				Материал	Год ввода в эксплуатацию
					всего	в том числе				
						капитальных вложений	капитального ремонта	капитального ремонта		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Электроснабжение 20кВ		170,00	800,00	—	—	—	800,00		—
	в том числе:									
2.1	Электроснабжение 20кВ	Лит	170,00	800,00	—	—	—	800,00	—	—

стр. 2

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Сведения о правообладателях (для физических лиц: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, для юридических лиц: наименование, местонахождение, ОГРН)	Вид права	Правоустанавливающие, правоподтверждающие документы	Доля
1	2	3	4

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Алексеев Г.С., Шестаков Н.А., Мухаметшин А.А., Фролов С.А.		Гудин Е.В.	

стр. 3

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

зданий

Склад для хранения продукции

Адрес (местонахождение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации		
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		Б
Иное описание местонахождения		Московская область, Ленинский район, территория поселения Московский, в районе д.Сапарьево, уч.102,109

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	007/025-20000

Технический паспорт составлен по состоянию на *11 января 2011 г.*

СОГЛАСОВАНО:	
ЗАО „Фирма „АНТА"	
Представитель заказчика (ф.и.о.)	Подпись лица
Руководитель ИТ-отдела Федорченко В.Г.	

М.П.

Принимающая организация, осуществляющая первичный учет и составление технического паспорта
ГУП МО "Московское областное бюро технической инвентаризации" Ленинский филиал
Руководитель Отделения (Начальник производственного отдела) (ф.и.о.)
Руководитель технической производственной группы Фролова И.Л.

М.П.

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Сведения о правообладателях (для физических лиц: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, для юридических лиц: наименование, местонахождение, ОГРН)	Вид права	Правоустанавливающие, правоподтверждающие документы	Доля
1	2	3	4

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Фролов И.Л.		Фролов И.Л.	

стр. 4

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. Планы этажей здания М 1:200	5
6	6. Экспликация к планам этажей здания	6
7	8. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	7

стр. 2

3. Общие сведения о здании

Наименование: Склад для хранения продукции

Год завершения строительства: 2010

Год ввода в эксплуатацию: —

Материал стен: стеновые панели

Количество надземных этажей: 1 Количество подземных этажей: —

Строительный объем: 105251 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру: 27 898,1 кв.м

Площадь застройки: 28002,6 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание: 50:21:11:02:05:0246, 50:21:11:02:05:0296

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц): — руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта для физических лиц: руб.

3.2. Ранее приложенные (отсутствуют)

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сервитут не зарегистрирован

3.4. Примечание

стр. 3

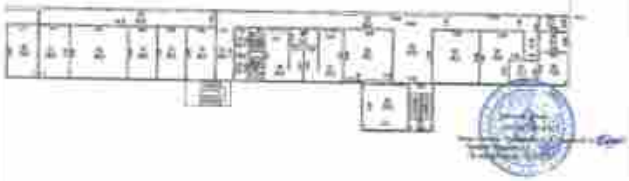
4. Состав объекта

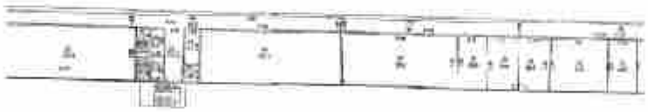
№ п.п. (№ на плане)	Наименование здания и его частей	Год постройки и ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	Для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 13 января 2011 г. (руб.)
1	2	3	4	5
1	Склад для хранения продукции	-		

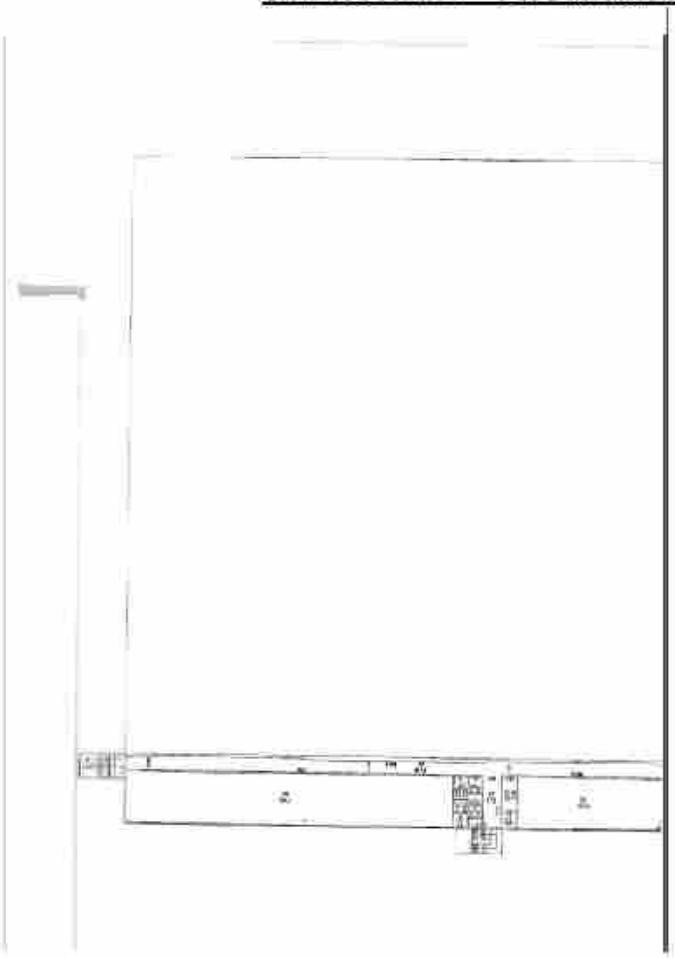
стр. 4

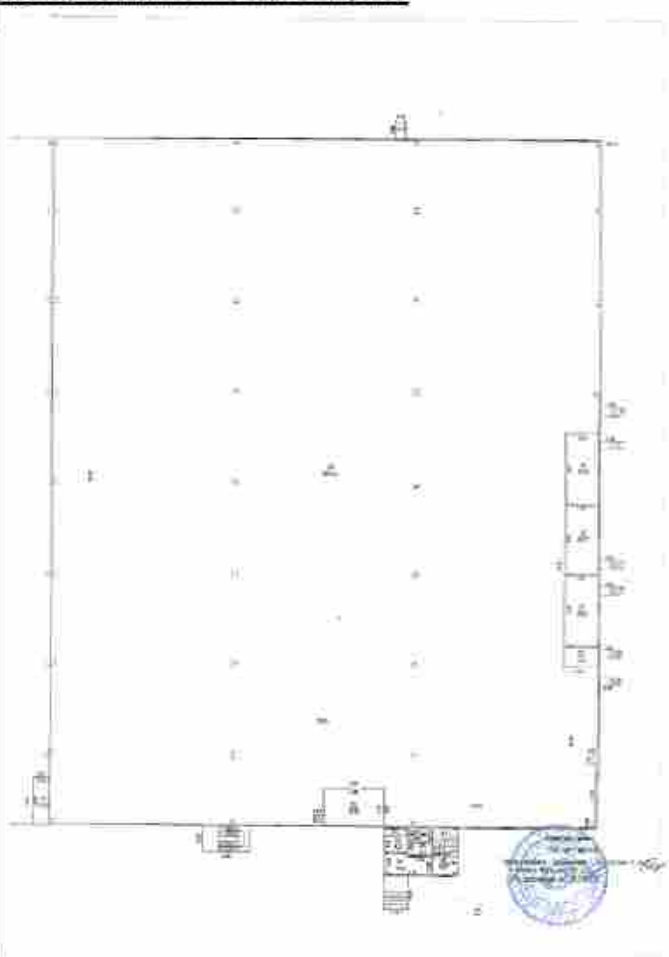
8. Экспликация к плану этажей здания

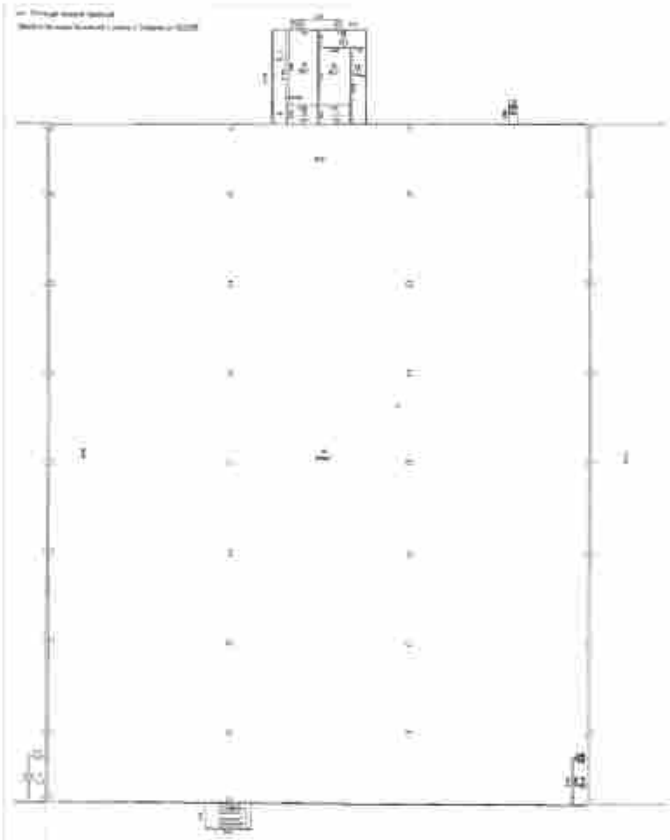
№ на плане	Этаж	№ помещения	№ по порядку	Наименование частей помещения	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	1	1	1	вестибюль	17,1	2,70	
1	1	1	2	вестибюльная группа	2,5		
1	1	1	3	вестибюль	2,5		
1	1	1	4	гардероб	2,5		
1	1	1	5	гардероб	2,5		
1	1	1	6	гардероб	2,5		
1	1	1	7	гардероб	2,5		
1	1	1	8	гардероб	2,5		
1	1	1	9	гардероб	2,5		
1	1	1	10	гардероб	2,5		
1	1	1	11	гардероб	2,5		
1	1	1	12	гардероб	2,5		
1	1	1	13	гардероб	2,5		
1	1	1	14	гардероб	2,5		
1	1	1	15	гардероб	2,5		
1	1	1	16	гардероб	2,5		
1	1	1	17	гардероб	2,5		
1	1	1	18	гардероб	2,5		
1	1	1	19	гардероб	2,5		
1	1	1	20	гардероб	2,5		
1	1	1	21	гардероб	2,5		
1	1	1	22	гардероб	2,5		
1	1	1	23	гардероб	2,5		
1	1	1	24	гардероб	2,5		
1	1	1	25	гардероб	2,5		
1	1	1	26	гардероб	2,5		
1	1	1	27	гардероб	2,5		
1	1	1	28	гардероб	2,5		
1	1	1	29	гардероб	2,5		
1	1	1	30	гардероб	2,5		
1	1	1	31	гардероб	2,5		
1	1	1	32	гардероб	2,5		
1	1	1	33	гардероб	2,5		
1	1	1	34	гардероб	2,5		
1	1	1	35	гардероб	2,5		
1	1	1	36	гардероб	2,5		
1	1	1	37	гардероб	2,5		
1	1	1	38	гардероб	2,5		
1	1	1	39	гардероб	2,5		
1	1	1	40	гардероб	2,5		
1	1	1	41	гардероб	2,5		
1	1	1	42	гардероб	2,5		
1	1	1	43	гардероб	2,5		
1	1	1	44	гардероб	2,5		
1	1	1	45	гардероб	2,5		
1	1	1	46	гардероб	2,5		
1	1	1	47	гардероб	2,5		
1	1	1	48	гардероб	2,5		
1	1	1	49	гардероб	2,5		
1	1	1	50	гардероб	2,5		
1	1	1	51	гардероб	2,5		
1	1	1	52	гардероб	2,5		
1	1	1	53	гардероб	2,5		
1	1	1	54	гардероб	2,5		
1	1	1	55	гардероб	2,5		
1	1	1	56	гардероб	2,5		
1	1	1	57	гардероб	2,5		
1	1	1	58	гардероб	2,5		
1	1	1	59	гардероб	2,5		
1	1	1	60	гардероб	2,5		
1	1	1	61	гардероб	2,5		
1	1	1	62	гардероб	2,5		
1	1	1	63	гардероб	2,5		
1	1	1	64	гардероб	2,5		
1	1	1	65	гардероб	2,5		
1	1	1	66	гардероб	2,5		
1	1	1	67	гардероб	2,5		
1	1	1	68	гардероб	2,5		
1	1	1	69	гардероб	2,5		
1	1	1	70	гардероб	2,5		
1	1	1	71	гардероб	2,5		
1	1	1	72	гардероб	2,5		
1	1	1	73	гардероб	2,5		
1	1	1	74	гардероб	2,5		
1	1	1	75	гардероб	2,5		
1	1	1	76	гардероб	2,5		
1	1	1	77	гардероб	2,5		
1	1	1	78	гардероб	2,5		
1	1	1	79	гардероб	2,5		
1	1	1	80	гардероб	2,5		
1	1	1	81	гардероб	2,5		
1	1	1	82	гардероб	2,5		
1	1	1	83	гардероб	2,5		
1	1	1	84	гардероб	2,5		
1	1	1	85	гардероб	2,5		
1	1	1	86	гардероб	2,5		
1	1	1	87	гардероб	2,5		
1	1	1	88	гардероб	2,5		
1	1	1	89	гардероб	2,5		
1	1	1	90	гардероб	2,5		
1	1	1	91	гардероб	2,5		
1	1	1	92	гардероб	2,5		
1	1	1	93	гардероб	2,5		
1	1	1	94	гардероб	2,5		
1	1	1	95	гардероб	2,5		
1	1	1	96	гардероб	2,5		
1	1	1	97	гардероб	2,5		
1	1	1	98	гардероб	2,5		
1	1	1	99	гардероб	2,5		
1	1	1	100	гардероб	2,5		
1	1	1	101	гардероб	2,5		
1	1	1	102	гардероб	2,5		
1	1	1	103	гардероб	2,5		
1	1	1	104	гардероб	2,5		
1	1	1	105	гардероб	2,5		
1	1	1	106	гардероб	2,5		
1	1	1	107	гардероб	2,5		
1	1	1	108	гардероб	2,5		
1	1	1	109	гардероб	2,5		
1	1	1	110	гардероб	2,5		
1	1	1	111	гардероб	2,5		
1	1	1	112	гардероб	2,5		
1	1	1	113	гардероб	2,5		
1	1	1	114	гардероб	2,5		
1	1	1	115	гардероб	2,5		
1	1	1	116	гардероб	2,5		
1	1	1	117	гардероб	2,5		
1	1	1	118	гардероб	2,5		
1	1	1	119	гардероб	2,5		
1	1	1	120	гардероб	2,5		
1	1	1	121	гардероб	2,5		
1	1	1	122	гардероб	2,5		
1	1	1	123	гардероб	2,5		
1	1	1	124	гардероб	2,5		
1	1	1	125	гардероб	2,5		
1	1	1	126	гардероб	2,5		
1	1	1	127	гардероб	2,5		
1	1	1	128	гардероб	2,5		
1	1	1	129	гардероб	2,5		
1	1	1	130	гардероб	2,5		
1	1	1	131	гардероб	2,5		
1	1	1	132	гардероб	2,5		
1	1	1	133	гардероб	2,5		
1	1	1	134	гардероб	2,5		
1	1	1	135	гардероб	2,5		
1	1	1	136	гардероб	2,5		
1	1	1	137	гардероб	2,5		
1	1	1	138	гардероб	2,5		
1	1	1	139	гардероб	2,5		
1	1	1	140	гардероб	2,5		
1	1	1	141	гардероб	2,5		
1	1	1	142	гардероб	2,5		
1	1	1	143	гардероб	2,5		
1	1	1	144	гардероб	2,5		
1	1	1	145	гардероб	2,5		
1	1	1	146	гардероб	2,5		
1	1	1	147	гардероб	2,5		
1	1	1	148	гардероб	2,5		
1	1	1	149	гардероб	2,5		
1	1	1	150	гардероб	2,5		
1	1	1	151	гардероб	2,5		
1	1	1	152	гардероб	2,5		
1	1	1	153	гардероб	2,5		
1	1	1	154	гардероб	2,5		
				Всего:	3189,1		

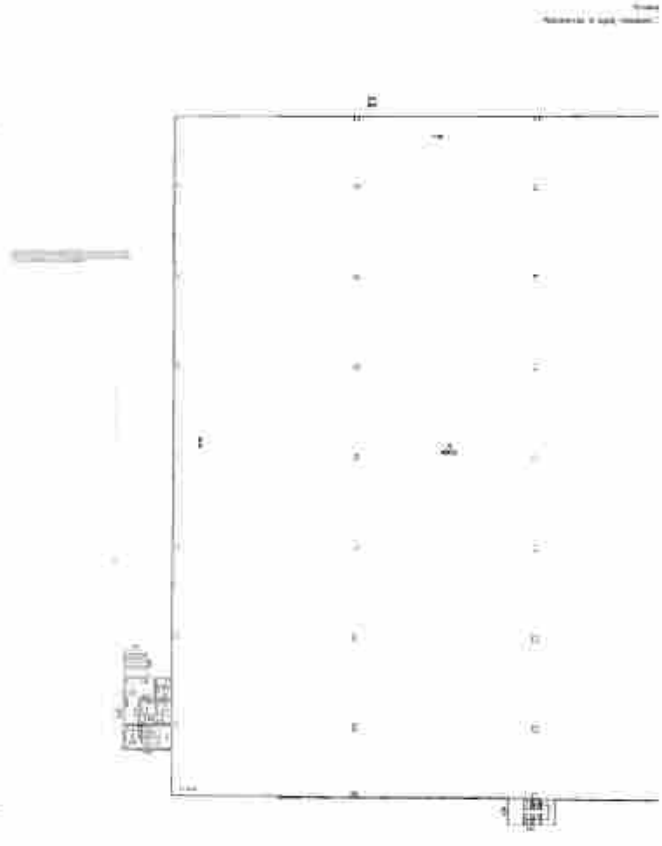












Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
191 (сто девяносто один) лист

Печать/подпись

"ОМ-Консалт"