



ОТЧЕТ № 140/18

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

г. Москва 2018 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 № 140/18

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением № 13 от 15 февраля 2018 г. к Договору № 140/О-15 на оказание услуг по оценке от «26» февраля 2015 года. Заключение является неотъемлемой частью отчета № 140/18, составленного «07» марта 2018 г. на 178 листах.

Краткое изложение основных фактов и выводов

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

	<p>Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015г.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>20. Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158280 от 06.04.2015г.</p> <p>21. Сети связи, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 786,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1282. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158271 от 06.04.2015г.</p> <p>22. Трасса водоотведения от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, протяженность 293 м., инв. № 097:032:0082-ГИ-11, лит. К, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015г.</p> <p>23. Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г,Г1,Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015г.</p>
Балансовая стоимость (совокупная)	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущественных прав на недвижимое имущество
Имущественные права на Объект оценки	Общая долевая собственность
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 13 от 15 февраля 2018 г. к Договору №140/О-15 на оказание услуг по оценке от «26» февраля 2015 года

Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Цель проведения оценки	Определение итоговой величины справедливой стоимости недвижимого имущества.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результат оценки используется при определении стоимости недвижимого имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево».</p> <ul style="list-style-type: none"> Альтернативное использование данного Отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. Справедливая стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 (шести) месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
Сведения об оценке стоимости	
Дата оценки	«06» марта 2018 г.
Дата осмотра	«02» марта 2018 г. (осмотр произведен в светлое время суток при естественном освещении)
Период проведения работ по оценке	«15» февраля 2018 г. - «07» марта 2018 г.
Дата составления Отчета	«07» марта 2018 г.
Порядковый номер Отчета	№ 140/18 (в нумерации Исполнителя)
Форма (вид) Отчета	Письменная (повествовательная, развернутая). Отчет составлен на бумажном носителе
Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки	долл. США - 57,1 руб. евро - 70,1702 руб. (www.cbr.ru)

Заключение о стоимости объекта оценки	
Справедливая стоимость Объекта оценки (здания и сооружения), руб. рассчитанная в рамках, без учета НДС:	
- затратного подхода	Справочно
- сравнительного подхода	1 349 996 672
- доходного подхода	1 394 918 274
Заключение о стоимости объекта оценки	
Справедливая стоимость Объекта оценки (земельные участки), руб. рассчитанная в рамках:	
- затратного подхода	611 637 000
- 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.	1 984 094 000 (Один миллиард девятьсот восемьдесят четыре миллиона девяносто четыре тысячи) рублей

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	справедливая стоимость, руб., без учета НДС	справедливая стоимость, руб., с учетом НДС	НДС (18%), 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.	398 148 000	469 814 640	71 666 640
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.	312 497 000	368 746 460	56 249 460
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.	312 609 000	368 878 620	56 269 620
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.	310 051 000	365 860 180	55 809 180
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.	420 000	495 600	75 600
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.	3 322 000	3 919 960	597 960

№ п/п	Наименование объекта	справедливая стоимость, руб., без учета НДС	справедливая стоимость, руб., с учетом НДС	НДС (18%), руб.
	7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015 г.			
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.	424 000	500 320	76 320
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.	2 331 000	2 750 580	419 580
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.	3 395 000	4 006 100	611 100
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.	6 581 000	7 765 580	1 184 580
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.	1 114 000	1 314 520	200 520
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.	10 313 000	12 169 340	1 856 340
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.	1 185 000	1 398 300	213 300
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.	143 000	168 740	25 740
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.	110 000	129 800	19 800
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.	260 000	306 800	46 800
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.	5 043 000	5 950 740	907 740
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.	1 443 000	1 702 740	259 740
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.	1 372 000	1 618 960	246 960
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.	1 696 000	2 001 280	305 280

№ п/п	Наименование объекта	справедливая стоимость, руб., без учета НДС	справедливая стоимость, руб., с учетом НДС	НДС (18%), руб.
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.	54 717 000	54 717 000	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.	183 626 000	183 626 000	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.	373 294 000	373 294 000	не начисляется
Итого		1 984 094 000	2 231 136 260	247 042 260

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

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

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

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

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

МСФО (IFRS) 13;

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

Специалист-оценщик:

А.В. Юрина

Генеральный директор ООО «ОМ-Консалт»:



М.С. Сидоренко

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	8
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	11
1.3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	12
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	14
1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	14
1.6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	16
1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ	22
1.8. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
2.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
2.1.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ	26
2.1.2. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ПОЛУЧЕННОЙ ОТ ЗАКАЗЧИКА ИНФОРМАЦИИ	28
2.1.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
2.1.4. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	32
2.1.5. СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	32
2.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	41
2.3. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	41
2.4. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	42
2.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЪЗОВАНИЯ	42
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	45
3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ	45
3.2. КЛАССИФИКАЦИЯ И СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	49
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 ИСПОЛЪЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН	50
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)	87
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	88
4.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	88
4.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	89
4.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	89
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	91
5.1. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	91
5.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	101
5.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	109
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	129
7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	134
ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЪЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	135
НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ	135

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Таблица 1.1.1.

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

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

	<p>права собственности 77-АС 158270 от 06.04.2015г.</p> <p>20. Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158280 от 06.04.2015г.</p> <p>21. Сети связи, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 786,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1282. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158271 от 06.04.2015г.</p> <p>22. Трасса водоотведения от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, протяженность 293 м., инв. № 097:032:0082-ГИ-11, лит. К, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015г.</p> <p>23. Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г,Г1,Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015г.</p>
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	<p>Результат оценки используется при определении стоимости недвижимого имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево».</p> <ul style="list-style-type: none"> • Альтернативное использование данного Отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами. • Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. • Справедливая стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 (шести) месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
Вид(ы) определяемой стоимости	Справедливая
Дата оценки	«06» марта 2018 г.
Срок проведения оценки	«15» февраля 2018 г.- «07» марта 2018 г.
Особенности проведения осмотра	02 марта 2018 г. (осмотр был проведен в дневное время при

объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	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 техническим 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 Ассоциации «Саморегулируемая организация «Российская коллегия оценщиков» (РКО):

- 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, договор инвестирования в редакции дополнительных соглашений
- 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 Техническим 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 1.1.2.

Организационно- правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» (ООО «УК МДМ»), ИНН 7825443207, место нахождения: 109004, Москва, Известковский переулок, дом 1, этаж 3, зарегистрированное 30.11.2000 г. Регистрационной палатой Администрации Санкт-Петербурга, внесённое в Единый государственный реестр юридических лиц с присвоением ОГРН 1037843036285, имеющее Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 г. серии 78 №004028855, действующее на основании лицензии №21-000-1-00045 от 24.01.2001 (серия 01 № 004721) на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, выданной ФКЦБ России. Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Саларьево»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	ОГРН 1037843036285
Дата присвоения ОГРН	08.02.2003
Местонахождение юридического лица	109004, г. Москва, Известковский переулок, д. 1, этаж 3

1.5. Сведения об Оценщике

Таблица 1.1.3.

ФИО оценщика	Юрина Анастасия Вячеславовна
Информация о членстве в СРО оценщиков	Член саморегулируемой организации «Союз «Федерация специалистов оценщиков» регистрационный №434 от 14.04.2017г.
№, 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)».
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2011 года
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R/776/U0005/7 от 29.05.2017 г. Страховщик: ОАО «АльфаСтрахование». Страховая сумма: 30 000 000 рублей. Срок действия договора страхования: с 01 июня 2017 г. по 31 мая 2018г.
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	Общество с ограниченной ответственностью

договор	
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 справедливой стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком и ИСПОЛНИТЕЛЕМ, в соответствии с полисом страхования № V51277-0000236 от «09» января 2018 г., выданного открытым акционерным обществом СК «ВТБ Страхование», период действия с 24.01.2018 по 23.01.2019 г. Страховая сумма 40 000 000 (сорок миллионов) рублей.
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 1.1.5.

Порядковый номер Отчета	№ 140/18
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 13 к Договору № 140/О-15 на оказание услуг по оценке от «26» февраля 2015 года
Цель и задачи оценки	Результат оценки используется при определении стоимости недвижимого имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево».
Дата оценки	«06» марта 2018 г.
Дата осмотра Объекта оценки	«02» марта 2018 г. (осмотр произведен в светлое время суток при естественном освещении)
Период проведения оценки	«15» февраля 2018 г. - «07» марта 2018 г.
Дата составления Отчета	«07» марта 2018 г.

Информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 1.1.6.

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

государственной регистрации): 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.
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 1.1.7.

Заключение о стоимости объекта оценки	
Справедливая стоимость Объекта оценки (здания и сооружения), руб. рассчитанная в рамках, без учета НДС:	
- затратного подхода	Справочно
- сравнительного подхода	1 349 996 672
- доходного подхода	1 394 918 274
Заклучение о справедливой стоимости	
Справедливая стоимость Объекта оценки (земельные участки), руб. рассчитанная в рамках:	
- затратного подхода	611 637 000
- 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.	1 984 094 000 (Один миллиард девятьсот восемьдесят четыре миллиона девятьсот четыре тысячи) рублей

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	справедливая стоимость, руб., без учета НДС	справедливая стоимость, руб., с учетом НДС	НДС (18%), 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.	398 148 000	469 814 640	71 666 640
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.	312 497 000	368 746 460	56 249 460
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.	312 609 000	368 878 620	56 269 620
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.	310 051 000	365 860 180	55 809 180
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.	420 000	495 600	75 600
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.	3 322 000	3 919 960	597 960
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.	424 000	500 320	76 320
	Сооружения			

№ п/п	Наименование объекта	справедливая стоимость, руб., без учета НДС	справедливая стоимость, руб., с учетом НДС	НДС (18%), руб.
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.	2 331 000	2 750 580	419 580
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.	3 395 000	4 006 100	611 100
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.	6 581 000	7 765 580	1 184 580
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.	1 114 000	1 314 520	200 520
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.	10 313 000	12 169 340	1 856 340
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.	1 185 000	1 398 300	213 300
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.	143 000	168 740	25 740
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.	110 000	129 800	19 800
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.	260 000	306 800	46 800
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.	5 043 000	5 950 740	907 740
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.	1 443 000	1 702 740	259 740
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.	1 372 000	1 618 960	246 960
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.	1 696 000	2 001 280	305 280
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.	54 717 000	54 717 000	не начисляется

№ п/п	Наименование объекта	справедливая стоимость, руб., без учета НДС	справедливая стоимость, руб., с учетом НДС	НДС (18%), руб.
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.	183 626 000	183 626 000	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.	373 294 000	373 294 000	не начисляется
	Итого	1 984 094 000	2 231 136 260	247 042 260

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 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.

Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

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

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

Анализ достаточности информации

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

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

Анализ достоверности информации

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

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

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

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

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

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

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

погрешности;

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

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

Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, копии представленной документации, приведены в Приложении к настоящему Отчету № 140/18.

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 техническим заданием на оценку, является определение справедливой стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8. Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

- составление Отчета об оценке.

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

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

В соответствии с Дополнительным соглашением № 13 от «15» февраля 2018 г. к Договору №140/О-15 на оказание услуг по оценке от «26» февраля 2015 года и техническим 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.

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

1. Свидетельства о государственной регистрации права на здания, сооружения и земельные участки.
2. Технические паспорта на здания и сооружения.
3. Кадастровые выписки на земельные участки

Копии данных документов представлены в Приложении к настоящему Отчету.

2.1. Основные характеристики Объекта оценки

2.1.1. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки
Правовое описание объектов недвижимого имущества

Таблица 2.1.

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Свидетельство	Адрес
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 5 895 кв.м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, уч. 10/5, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110205:299. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158287 от 06.04.2015 г.	50:21:0110205:299	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АС 158287 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, уч. 10/5
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 19783 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3148. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158286 от 06.04.2015 г.	77:17:0110205:3148	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АС 158286 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015 г.	77:17:0110205:3147	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АС 158284 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево
4	Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015 г.	77:17:0110205:1710	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7
5	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015 г.	77:17:0000000:9051	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7
6	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7320,6 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9050. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158279 от 06.04.2015 г.	77:17:0000000:9050	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158279 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7
7	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7260,7 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9049. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158278 от 06.04.2015 г.	77:17:0000000:9049	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158278 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7
8	Бытовая канализация, назначение: канализование, протяженность 511 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К1, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2469. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158267 от 06.04.2015 г.	77:17:0110205:2469	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158267 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7
9	Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв. м, инв. № 097:032-20606/2Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158282 от 06.04.2015 г.	77:17:0000000:8384	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158282 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7
10	Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158276 от 06.04.2015г.	77:17:0110205:2470	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158276 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7
11	Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь: 230,6 кв. м, инв. № 097:032-20606/1Б, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015 г.	50:21:0110301:1076	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7
12	Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015 г.	77:17:0110205:2468	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7
13	Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: 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.	77:17:0110205:2465	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158274 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. 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,	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

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

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

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

В соответствии с Дополнительным соглашением № 13 к Договору №140/О-16 на оказание услуг по оценке от «26» февраля 2015 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 недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.

2.1.2 Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

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

Анализ достаточности информации

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

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

Анализ достоверности информации

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

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

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

Таблица 2.2

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

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

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

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

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

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

Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, копии представленной документации, приведены в Приложении к настоящему Отчету №140/18.

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 02.03.2018 г.

Таблица 2.3.

Описание земельных участков, входящих в состав Объекта оценки

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

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

Наименование ОС	Месторасположение	Общая площадь по свидетельству, кв. м	В том числе 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	каркас / стены			
Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	8 657,80	0,00	8 657,80	8 286,10	0,00	8 286,10	1 983,60	6	КС-4	Бетонные	Кирпичные, облицовочные панели	2012	37 589,00	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	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	7 320,60	6 859,40	461,20	20 302,60	2	КС-6	Бетонные	Сэндвич - панели	2010	303 231	Складское, с выделением части помещений под административные цели
Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7260,7 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9049. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158278 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	7 260,70	6 803,28	457,42	7 260,70	6 803,28	457,42								Складское, с выделением части помещений под административные цели
Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв. м, инв. № 097:032-20606/2Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158282 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	21,00	21,00	0,00	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. № 097:032-20606/1Б, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	230,60	230,60	0,00	0,00	0,00	0,00	236,50	1	КС-1	Бетонные	Сэндвич - панели, кирпичные	2010	1 547,00	Вспомогательное
Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158280 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	22,40	22,40	0,00	0,00	0,00	0,00	24,50	1	КС-1	Бетонные	Бетонные монолитные	2012	69	Вспомогательное
Итого		30 831,10	20 793,65	10 037,45	30 185,40	20 519,65	9 665,75								

¹ Площади определены согласно технического паспорта² В арендопригодную площадь не включены объекты вспомогательного назначения³ Площади определены согласно технического паспорта

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

Наименование ОС	Основные технические характеристики
Бытовая канализация, назначение: канализование, протяженность 511 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К1, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2469. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158267 от 06.04.2015 г.	Протяженность 510,66 м, материал - ПВХ, ПП, диаметр - 100, 150, 200 мм, количество колодцев - 20 шт. Год постройки - 2011 г.
Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158276 от 06.04.2015г.	Протяженность 1 027,45 м. Материал - ПНД, диаметр 110 мм, 250 мм. Количество колодцев -14 шт. Год постройки 2011 г.
Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015 г.	Протяженность - 1 825,31 м, материал - ПВХ, ПП, "Прага", 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 "Евроион-Биоматикс 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 77:17:0000000:7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015 г.	Площадь застройки - 123,1 кв. м. Модель "Векса-5м". Материал фундамента-ж/б. Год постройки 2011 г.
Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158266 от 06.04.2015 г.	Протяженность 49,45 м. Материал - сталь, диаметр 219 мм, количество колодцев - 2 шт. Год постройки 2011 г.
Бытовая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 15,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1644. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158277 от 06.04.2015 г.	Протяженность - 14,8 м, диаметр - 110 мм, материал - прага, колодцы - 2 шт.
Водопровод от камеры ВКН-43, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 4,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1642. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158268 от 06.04.2015 г.	Протяженность - 3,7 м, материал - ПНД, диаметр - 110 мм, колодцы - 2 шт
Ливневая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 21,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1643. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158269 от 06.04.2015 г.	Протяженность - 21,1 м, материал - ПНД, диаметр - 150 мм, колодцы - 4 шт
Теплосеть от котельной до ИТП2, назначение: нежилое, протяженность 142 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1713. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158270 от 06.04.2015 г.	Протяженность 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 двухканальном 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 multifunctional административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, протяженность 293 м., инв. № 097:032:0082-ГИ-11, лит. К, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015 г.	Протяженность - 293,1 м, материал - ПНД, диаметр - 500 мм. Колодцы - 10 шт. Год постройки - 2011 г.
Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для multifunctional 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 мм, материал - сталь, полиэтилен. В состав сооружения входит установка электрозащиты СКЗ В-ОПЕ-ТМ-1-63-48 - 1 шт. Дренажный кабель электрохимзащиты - 159,49м, анодное заземление - 2 шт. Год постройки - 2011 г.

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

2.1.4 Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки

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

2.1.5 Схема расположения Объекта оценки

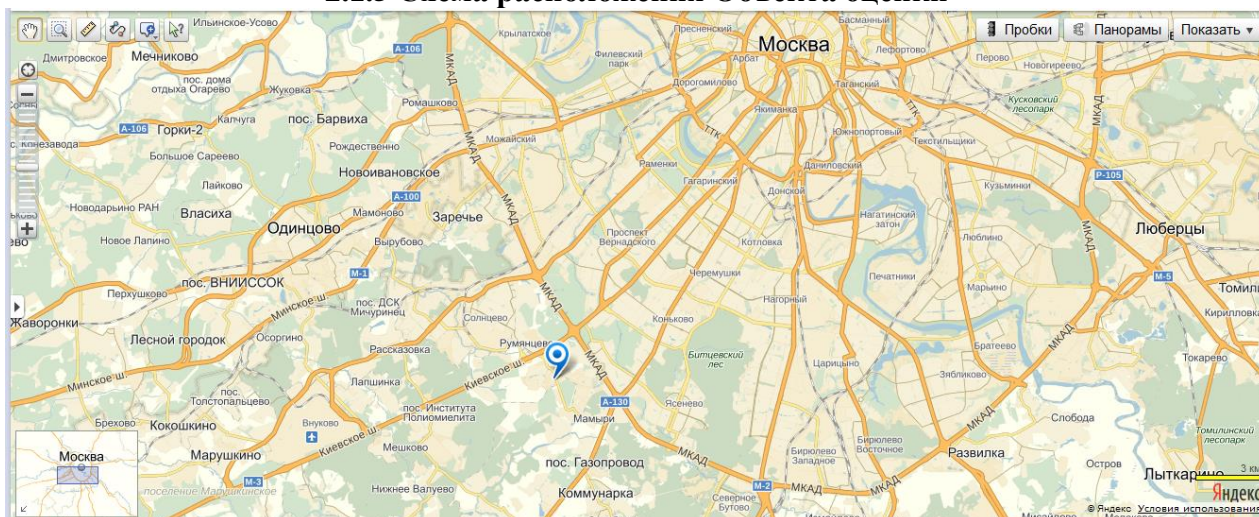


Рисунок 2.1 Расположение на карте Московской области

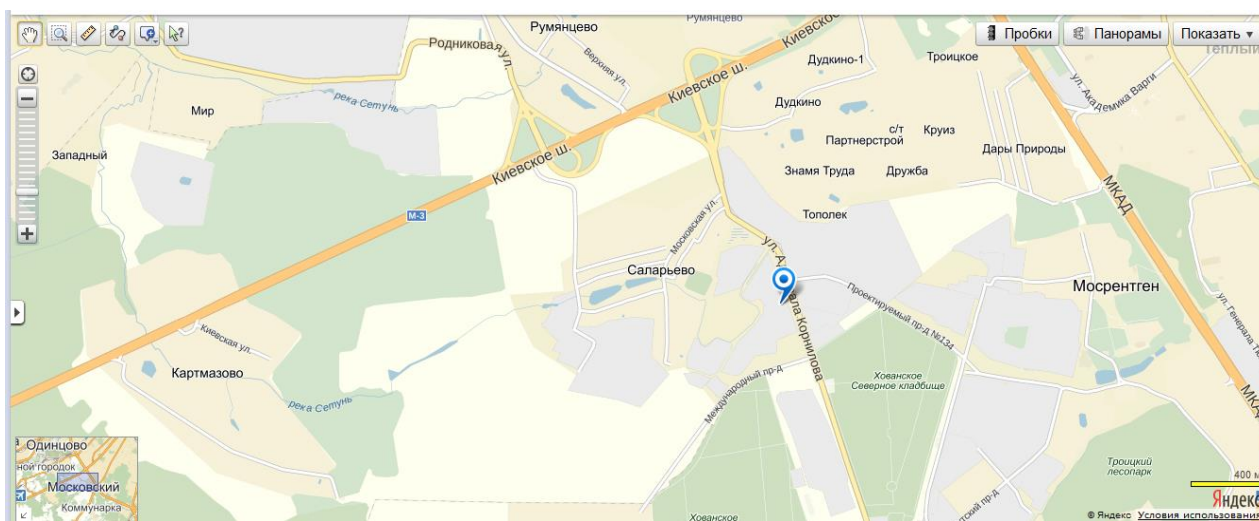


Рисунок 2.2 Локальное расположение на карте

Таблица 2.6.

Анализ местоположения объекта оценки

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





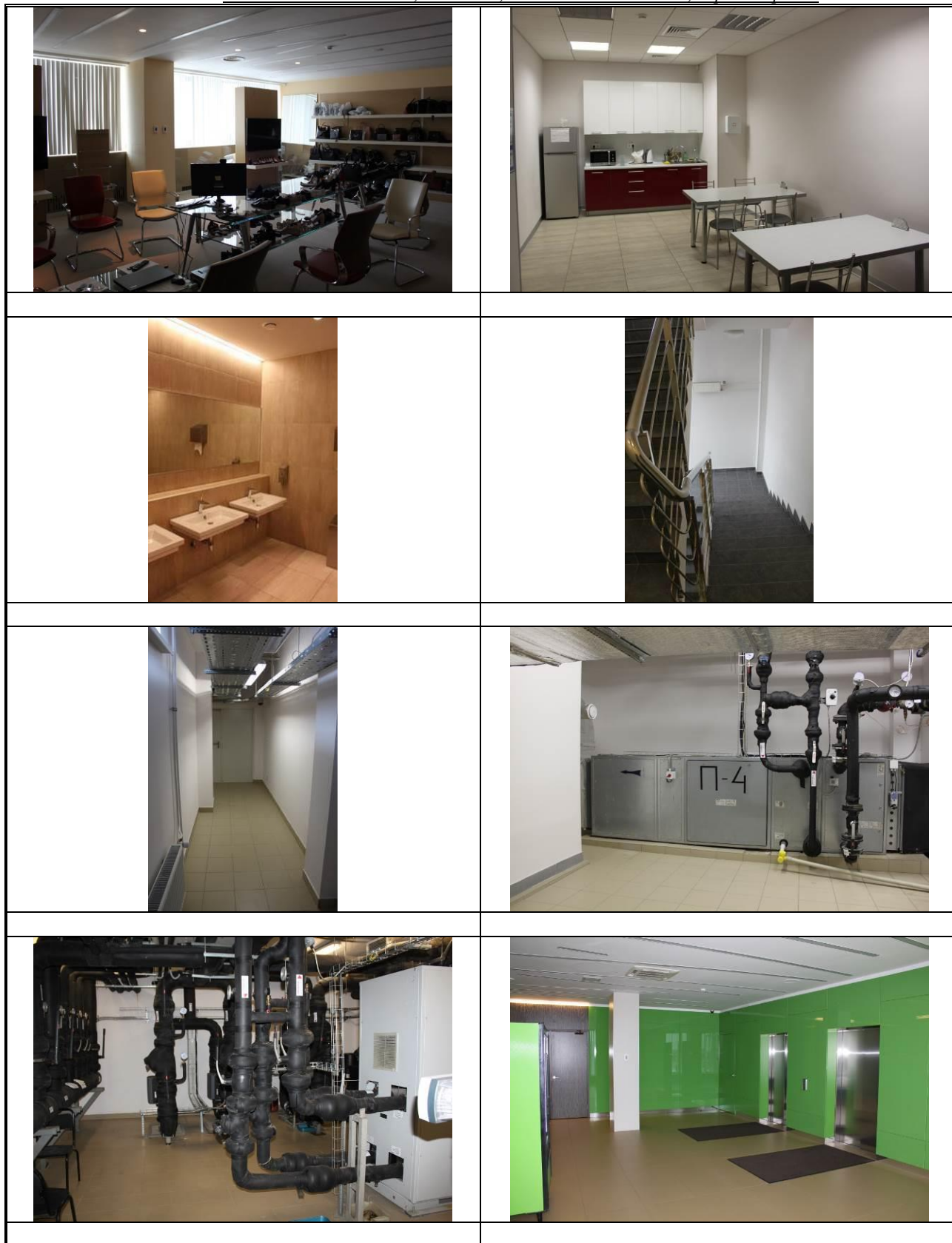




Таблица 2.8.



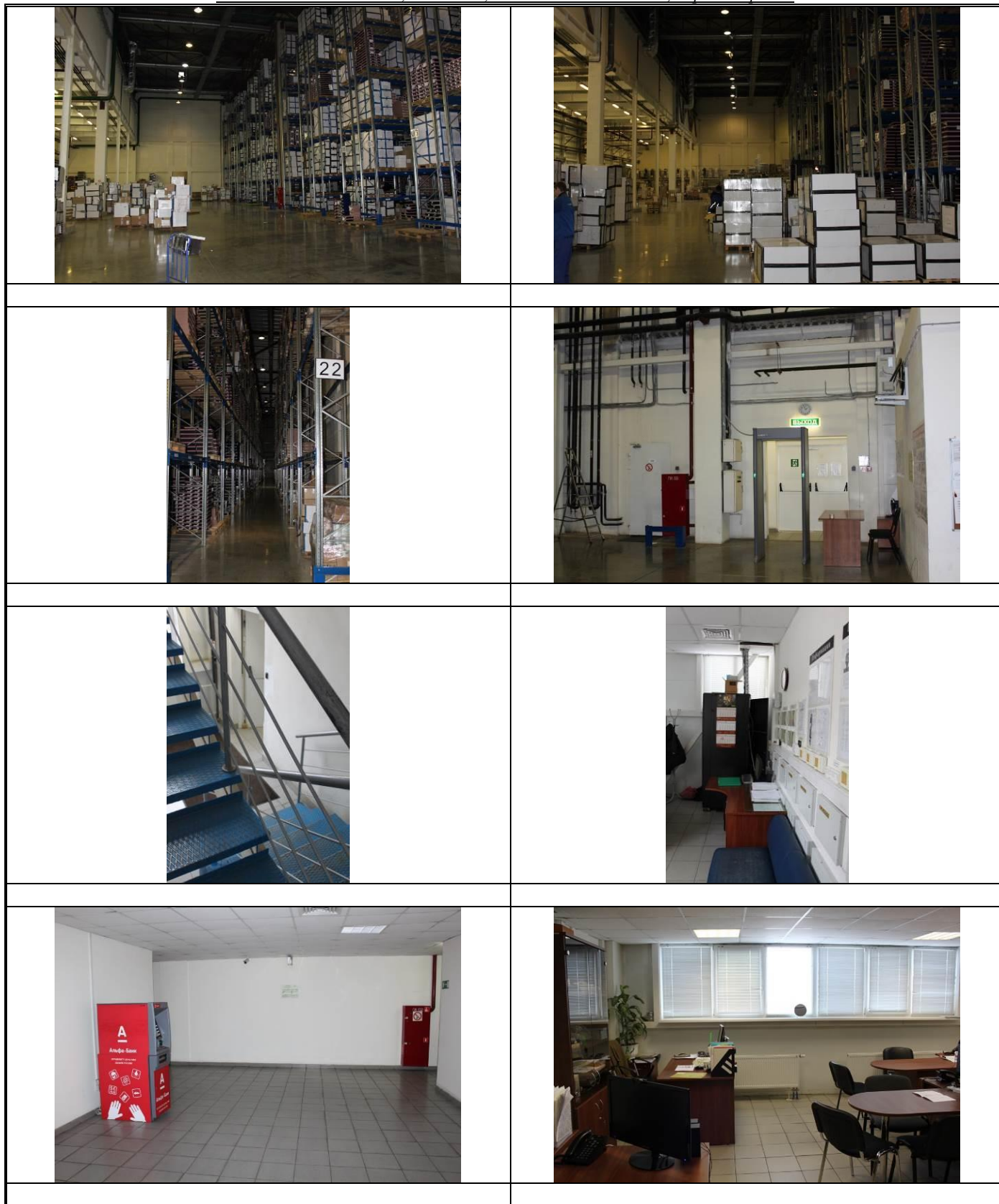




Таблица 2.9.







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

Заказчиком для проведения оценки были предоставлены следующие документы:

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

Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

Таблица 2.10.

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

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

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

2.3 Анализ ценообразующих факторов на рынке коммерческой недвижимости

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

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

Таблица 2.11.

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

2.4 Анализ ликвидности объекта оценки

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

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

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

Таблица 2.12.

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

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

Согласно рыночных данных, приведенных в Сборнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД 21 (стр. 16) время ликвидности объектов индустриальной недвижимости в г. Москва находится в диапазоне 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.

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 регионе⁴

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.

Первая оценка роста ВВП в 2017 году составила 1,5 %. Экономика вернулась к росту после рецессии 2015–2016 годов. Первая оценка Росстата не включает окончательные данные годовой отчетности, в том числе малых и средних предприятий, которая должна поступить позже и будет учтена при публикации следующих оценок. Источником восстановления экономики в 2017 году был внутренний спрос. Валовое накопление основного капитала увеличилось на 3,6 %, расходы домашних хозяйств на конечное потребление – на 3,4 %, что выше ежемесячных показателей потребительского спроса – розничных продаж и платных услуг населению. Это обусловлено тем, что конечное потребление домашних хозяйств включает более широкий спектр показателей, таких как покупки товаров в зарубежных интернет-магазинах, поездки за рубеж, услуги общественного питания. Чистый экспорт внес отрицательный вклад (-2,2 п.п.). В 2017 году на рынке труда проявились демографические ограничения. Численность рабочей силы сократилась на 528 тыс. человек (-0,7 %), численность занятых – на 251 тыс. человек (-0,3 %). Увеличение выпуска обеспечивалось ростом производительности труда, который, по оценке Минэкономразвития, составил 1,9 %.

Инфляция в январе 2018 года продолжила последовательно замедляться. В терминах последовательных приростов с учетом коррекции на сезонность замедлился рост цен на все основные группы товаров, ускорение роста наблюдалось только для непродовольственных товаров, за исключением подакцизной продукции. По оценке Минэкономразвития, наблюдаемое замедление инфляции не является

⁴ Источник информации: МЭП <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/d2387495-274c-47a7-945f-9b852864a708/180213.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=d2387495-274c-47a7-945f-9b852864a708>

временным. После ускорения к концу первого квартала инфляция опустится до уровня около 2,0 % г/г в июне. По итогам 2017 года темпы роста кредита экономике выросли до 4,7 % г/г (с исключением валютной переоценки). Наряду с жилищным кредитованием, ключевой вклад в рост кредитного портфеля внесло необеспеченное потребительское кредитование, годовые темпы роста которого ускорились в течение года и в декабре достигли 11,1% с исключением валютной переоценки. Очищенные от сезонности месячные темпы прироста в годовом выражении уже составляют 20,2 % м/м SAAR. Текущие темпы значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости. В декабре в положительную область вышел темп роста корпоративного кредитного портфеля (+1,8 % г/г с исключением переоценки). Рост корпоративного кредитного портфеля по сопоставимому кругу банков был более высоким (+3,7 %).

По итогам 2017 года профицит текущего счета увеличился до 40,2 млрд. долл. США (по оценке, 2,5 % ВВП) после 25,5 млрд. долл. США (2,0 % ВВП) в 2016 году. Основным фактором здесь стал рост цен на сырьевых и товарных рынках. Импорт также продемонстрировал уверенный рост на фоне восстановления внутреннего спроса (при этом снижение реального эффективного курса рубля за период апрель–декабрь составило 6,3%). Доля импорта товаров и услуг в ВВП не изменилась, составив в 2017 году 20,7 %, как и годом ранее. В то же время произошло изменение его структуры в пользу инвестиционных товаров. Рост поставок инвестиционной продукции, по оценке, составил 28,1 %. Увеличение потребительского импорта (на 21,6 %) было в значительной мере связано с активизацией потребительского необеспеченного кредитования. Федеральный бюджет в 2017 году был исполнен с дефицитом 1,5 % ВВП, который оказался ниже планового значения. Росту доходов бюджета способствовала благоприятная конъюнктура цен на мировых товарных рынках. В то же время устойчивое расширение деловой активности создало основу и для увеличения нефтяных доходов федерального бюджета свыше плановых показателей на 192,5 млрд. рублей.

При этом расходная часть бюджета оказалась ниже уровня, предусмотренного законом, на 302,5 млрд. руб. Функционирование системы государственных финансов в рамках новой конструкции бюджетных правил обеспечило снижение нефтяного дефицита бюджета до 7,9 % ВВП после 9,1 % в 2016 году, что стало минимальным значением с 2008 года. В 2018 году при сохранении текущего уровня цен на нефть профицит бюджета может составить 1,2 % ВВП, при этом в Фонд национального благосостояния может быть направлено 3,5 трлн. руб. (~60 млрд. долл. по текущему курсу).

Производственная активность

В 2017 году возобновился рост в ряде неторгуемых отраслей, которые испытали наибольший спад в предыдущие два года, – транспорте, связи, торговле. Рекордный урожай зерновых и устойчивый рост производства продукции животноводства способствовали увеличению выпуска в сельском хозяйстве. Вклад промышленности в годовой рост ВВП в 2017 году также был положительным. При этом необходимо учитывать, что первая оценка как темпов, так и структуры роста основана на оперативной статистике Росстата, в которой пока не отражены данные годовой отчетности крупных и средних предприятий, а также результаты обследования малого бизнеса.

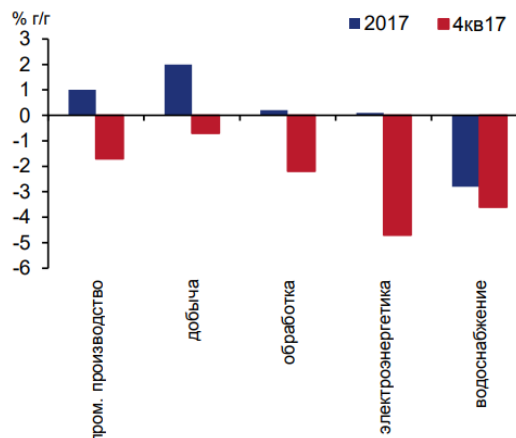
По мере получения более полной информации Росстат может ретроспективно уточнять динамику помесечных показателей и данные национальных счетов. Данные, поступающие в оперативном режиме непосредственно от компаний реального сектора, свидетельствуют об устойчивом росте экономики. В 2017 году существенно ускорился рост грузооборота железнодорожного транспорта, продаж автомобилей, авиаперевозок (см. «Картина экономики. Январь 2017»). Индикаторы настроений бизнеса, основанные на опросных данных, находятся на многолетних максимумах. Например, композитный индекс PMI в среднем за 2017 год составил 55,3 – это самое высокое среднегодовое значение с 2008 года. В январе (54,8) индекс по-прежнему устойчиво превышал уровень 50, указывающий на перспективы расширения производства. Индекс предпринимательской уверенности Росстата в обрабатывающей промышленности, скорректированный на сезонность, в 4кв17 вышел в область устойчиво положительных значений впервые со 2П12

Рис. 1. Композитный PMI – на максимуме с 2008 года



Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Динамика промышленности в 4кв17 стала ограничением для экономического роста



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В конце года негативный вклад в экономический рост внесло промышленное производство

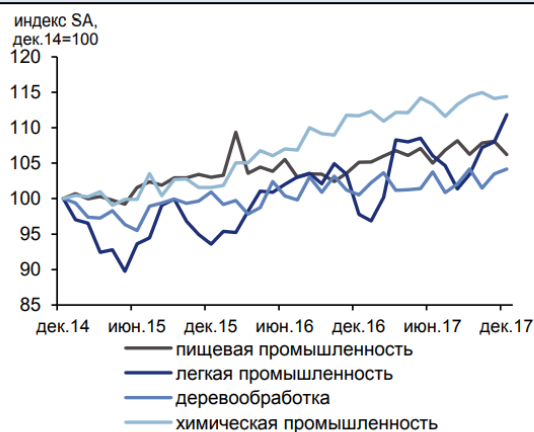
Рост промышленного производства на 1,8 % г/г в январе-сентябре сменился его падением на 1,7 % г/г в 4кв17. В результате рост промышленного производства по итогам 2017 года (+1,0 % г/г) оказался слабее, чем ожидалось. Резкое ухудшение динамики показателя в конце года было обусловлено комбинацией ожидаемых и непредвиденных факторов, действовавших на рынках отдельных товаров. Наибольший отрицательный вклад в динамику индекса промышленного производства в 4кв17 внесла обрабатывающая промышленность (-2,2 % г/г). При этом спад был сосредоточен в узком круге обрабатывающих отраслей. Начиная с октября произошло резкое снижение выпуска по виду деятельности «Производство основных драгоценных металлов и прочих цветных металлов, производство ядерного топлива» (см. «Картина промышленности в декабре 2017 года»). Вклад указанного вида деятельности в снижение общего индекса промышленного производства в 4кв17 составил около 1 процентного пункта. Кроме того, недоисполнение расходов на национальную оборону (на 6,7 % по сравнению с уточненной бюджетной росписью) стало причиной снижения объемов выпуска по виду деятельности «Производство прочих транспортных средств и оборудования» в конце 2017 года. В декабре масштаб спада в указанных отраслях сократился по сравнению с ноябрем, но остался существенным.

Вместе с тем в 4кв17 продолжали устойчиво расти химическая (+3,1% г/г в октябре–декабре) и пищевая промышленность (+3,5 % г/г) – отрасли, которые были драйверами роста обрабатывающей промышленности не только в течение 2017 года, но и в период рецессии 2015–2016 годов. Позитивная динамика также наблюдалась и в других несырьевых отраслях: деревообрабатывающая и легкая промышленность в 4кв17 нарастили выпуск на 1,9% г/г и 5,2% г/г соответственно.

Снижение выпуска добычи полезных ископаемых (-0,7% г/г в 4кв17) было в определенной степени ожидаемым. Главной его причиной стало ответственное исполнение Россией своих обязательств в рамках сделки ОПЕК+ (добыча нефти в 4кв17 сократилась на 2,5 % г/г). На газовую отрасль, начиная с октября, сдерживающее влияние оказывала более теплая по сравнению с прошлым годом погода на большей части территории России. В результате добыча газа в 4кв17 снизилась на 0,3 % г/г после роста на 10,3 % г/г в январе–сентябре.

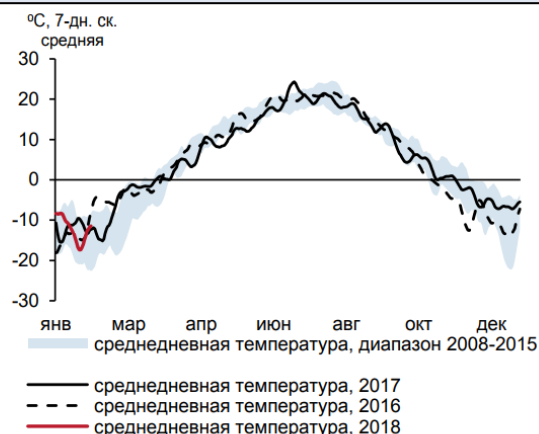
Слабая динамика добычи основных товаров российского сырьевого экспорта отрицательно сказалась на показателях смежных отраслей – транспорта (в первую очередь трубопроводного) и оптовой торговли. Снижение спроса со стороны промышленных потребителей, наряду с теплой погодой, также привело к снижению выпуска в электроэнергетике (-4,7% г/г в 4кв17).

Рис. 3. Драйверы роста обрабатывающей промышленности в 2017 году – химическая и пищевая отрасли



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. С октября более теплая, чем в прошлом году, погода сдерживала выпуск газовой отрасли и электроэнергетики



Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

Динамика промышленности, вероятно, останется слабой на протяжении ближайших месяцев. В начале прошлого года снижение объемов добычи нефти происходило постепенно, и Россия вышла на уровни, предусмотренные международными соглашениями, только во 2кв17. Таким образом, при сохранении на достигнутых уровнях (10,93 млн. баррелей/сутки в среднем во 2П17) добыча нефти в первые месяцы текущего года будет демонстрировать отрицательную динамику по отношению к показателям 1кв17 (11,09 млн. баррелей/сутки). Кроме того, из-за приближения погодных условий в Европе к климатической норме после экстремально холодной зимы 2016–2017 годов экспорт газа в ближайшие месяцы также будет ниже, чем в начале прошлого года. По данным ПАО «Газпром», поставки газа в дальнее зарубежье в январе снизились на 9,9 % г/г.

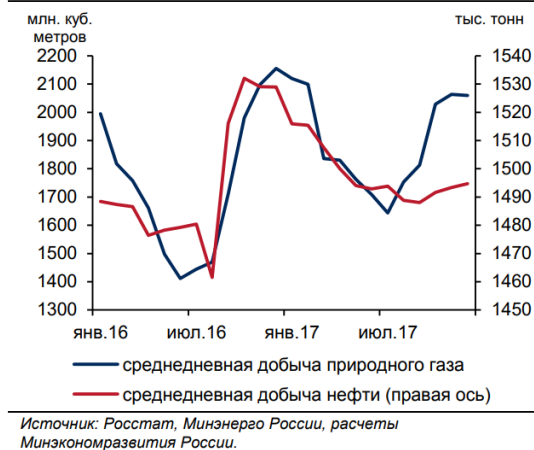
в % к соотв. периоду предыдущего года	2017	4кв17	дек.17	ноя.17	окт.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Промышленное производство	1,0	-1,7	-1,5	-3,6	0,0	1,4	3,8	0,1	1,3
Добыча полезных ископаемых	2,0	-0,7	-1,0	-1,0	-0,1	2,3	4,8	1,2	2,7
добыча угля	3,5	2,2	-0,6	2,0	5,2	4,4	3,4	3,7	6,1
добыча сырой нефти и природного газа	0,8	-2,2	-2,0	-2,2	-2,4	0,6	3,1	1,7	2,2
добыча металлических руд	2,5	1,7	1,5	-0,5	4,0	0,3	3,7	4,8	0,6
добыча прочих полезных ископаемых	5,6	2,6	3,2	2,4	2,1	4,8	11,5	3,5	1,5
Обрабатывающие производства	0,2	-2,2	-2,0	-4,7	0,1	0,4	3,2	-0,8	0,5
пищевая промышленность	2,5	3,5	0,2	4,7	5,6	3,9	1,4	1,0	2,5
легкая промышленность	5,2	6,7	11,5	4,2	4,2	1,7	6,1	6,5	5,6
деревообработка	1,9	1,4	2,4	2,2	-0,5	0,7	1,6	3,8	1,9
производство кокса и нефтепродуктов	0,6	0,2	0,6	1,6	-1,7	1,3	2,9	-1,8	-1,7
химический комплекс	5,3	3,1	1,5	1,5	6,2	3,2	7,0	7,7	6,4
производство прочей неметаллической минеральной продукции	2,5	3,8	4,9	4,9	1,7	1,4	1,9	2,9	-6,0
металлургия	-3,4	-7,9	-3,1	-16,7	-10,1	4,5	-1,5	-8,8	-0,5
машиностроение	1,3	-1,2	-8,7	-6,1	7,5	0,8	5,3	0,4	1,5
прочие производства	1,4	7,5	8,3	0,2	14,2	-0,7	-2,1	1,0	-11,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,1	-4,7	-5,5	-6,4	-2,1	0,2	3,6	1,3	1,7
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-2,8	-3,6	-4,2	-5,7	-1,0	-3,7	1,0	-5,1	-0,8

Опережающие индикаторы производственной активности в промышленности демонстрируют смешанную динамику. Опросные показатели остаются на высоких уровнях, достигнутых в прошлые месяцы. Так, индекс PMI обрабатывающих отраслей в январе увеличился до 52,1 по сравнению с 52,0 в декабре прошлого года (среднее значение показателя за 2017 год также составило 52,0). Вместе с тем потребление электроэнергии, очищенное от действия календарного и сезонного фактора, – единственный показатель, который дал сигнал о ноябрьском спаде промышленного производства до того, как его зафиксировала официальная статистика, – в январе упало на 0,1 % г/г после роста на 0,1 % г/г в декабре и снижения на 0,3 % г/г в ноябре.

Рис. 5. Динамика потребления электроэнергии остается слабой



Рис. 6. Добыча нефти и газа в 1 кв18 сохранится ниже пиковых уровней конца 2016 – начала 2017 года



Источники информации: Минэкономразвития (МЭРТ)

Федеральная служба государственной статистики (Росстат),

ИА «РосФинКом», (www.kommersant.ru, www.cbonds.info/ru, www.rbc.ru и др.)

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, помещений, 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-спутники 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. Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций:

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

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

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

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

Сегментирование земельных участков

Таблица 3.2.

Категории земель:	Целевое назначение земель:
<ul style="list-style-type: none"> • Земли сельскохозяйственного назначения; • Земли поселений; • Земли промышленности и иного назначения; • Земли особо охраняемых территорий; • Земли лесного фонда; • Земли водного фонда; • Земли запаса. 	<ul style="list-style-type: none"> • 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:
<ul style="list-style-type: none"> • Собственность; • Аренда; • Постоянное бессрочное пользование; • Владение. 	<ul style="list-style-type: none"> • Наиболее престижные - Рублево-Успенское, Новорижское, Сколковское; • Престижное – Калужское, Минское, Можайское, Осташковское, Алтуфьевское, Симферопольское; • Наименее престижное – Щелковское, Каширское, Рузское.
Расстояние от МКАД	Местоположение и окружение
<ul style="list-style-type: none"> • До 10 км; • 10-20 км; • 20-40; • 40-60 км; • 60-80 км; • Свыше 80 км. 	<ul style="list-style-type: none"> • В непосредственной близости от водного объекта; • В непосредственной близости лесного массива; • В непосредственной близости от промышленного предприятия; • Другое окружение.
Размер земельного участка:	Наличие инженерных коммуникаций
<ul style="list-style-type: none"> • Мелкие участки; • Средние участки 0,5-5 га; • Большие участки 5-20 га; • Крупные участки свыше 50 га 	<ul style="list-style-type: none"> • Газоснабжение; • Электроснабжение; • Теплоснабжение; • Водоснабжение; • Канализация.

Источник: www.moskomzem.ru

Предложение на земельном рынке Московского региона⁵

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

⁵ Источник информации: <https://zdanie.info/2393/2467/news/10176>

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	–

Количество застроенных участков в разрезе по направлениям (шт.)



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

Объем предложения застроенных участков в разрезе по направлениям (га)



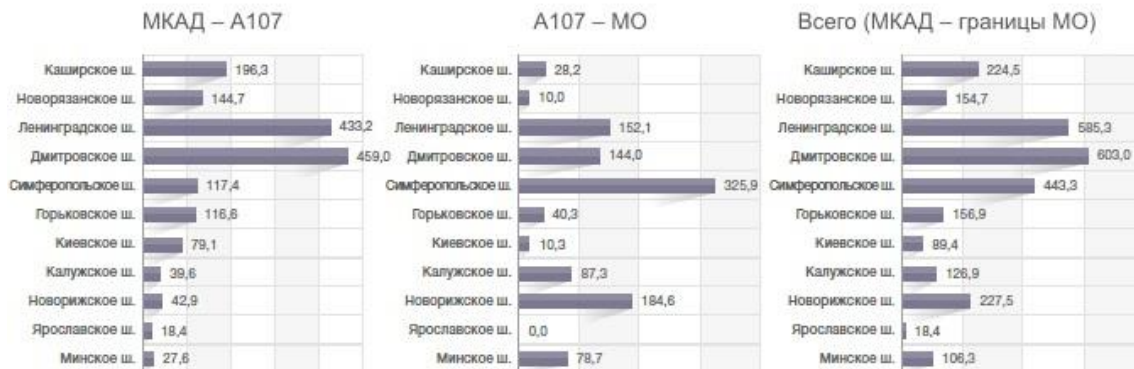
Количество незастроенных земельных участков

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

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	1674,8	45	1061,4	204	2736,2	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).

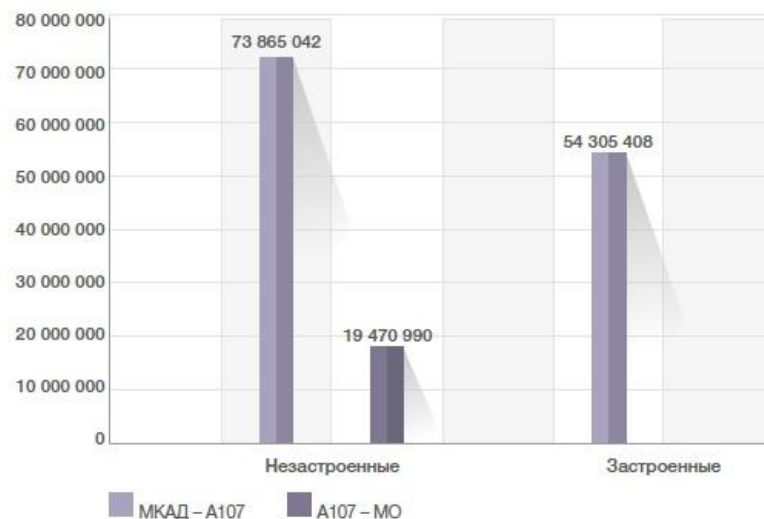
Анализ средневзвешенной стоимости земельных участков (руб./га)

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

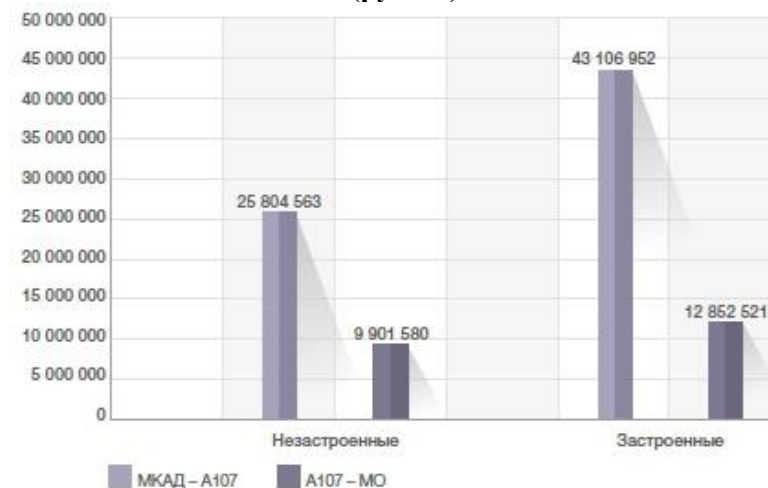
Анализ количества подготовленных и неподготовленных участков (шт.)

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)

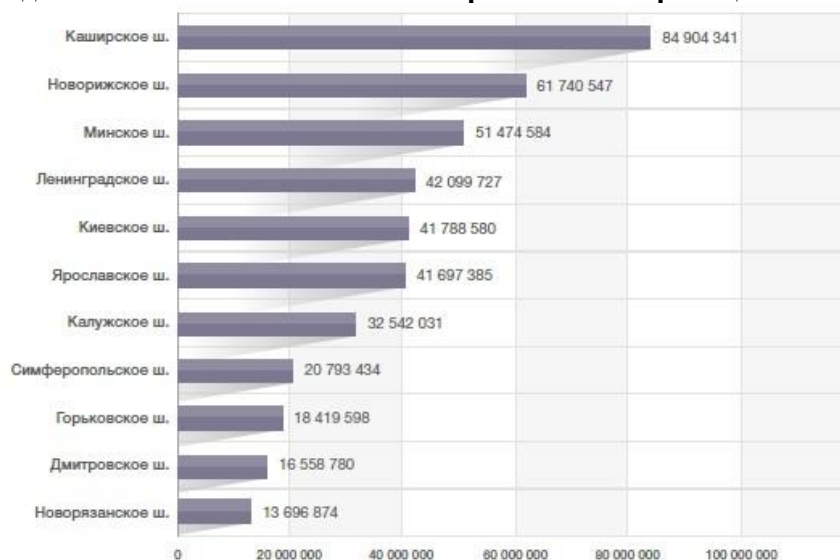


Средневзвешенная стоимость застроенных земельных участков выше, чем незастроенных: в зоне МКАД – А107 – на 67%, а в зоне А107 – границы МО – на 30%.

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;	Отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов и земель промышленности. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка.
	Земли населенных пунктов;	
	Земли промышленности и иного назначения;	
	Земли особо охраняемых территорий;	
	Земли лесного фонда;	
	Земли водного фонда;	
Целевое назначение земель	Земли запаса.	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.
	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.		

Ценообразующие факторы	Значение	Описание
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;	Учитывает различные потребности потенциального покупателя
	10-20 км;	
	20-40 км;	
	40-60 км;	
	60-80 км;	
Свыше 80 км		
Направление (шоссе)		
Размер земельного участка	Малые участки до 0.5 га;	В зависимости от целей и предпочтения использования земли
	Средние участки 0.5 - 5 га;	
	Большие участки 5 - 20 га;	
	Крупные участки свыше 50 га.	
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 фактор⁶**

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 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.vediver.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.masters.donntu.edu.ua/2009/ggeo/berezhnaya/article_2.html, статья «Дальневосточный экономико-правовой журнал – «Экономический лабиринт», автор Е.Г. Киселева, 2008 г.

Мониторинг рынка предложений

Таблица 3.4.

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Вид права	Разрешенное использование	Удаленность от МКАД, км	Площадь з.у., сот	Наличие коммуникаций	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./сот	Источник
1	Февраль 2018	Москва, ЗАО, р-н Солнцево, ул. Богданова, 50	аренда	для строительства объекта размещения организаций общественного питания	Румянцево, 8 мин. на транспорте	34,5	получены ТУ на все коммуникации	170 000 000	4 927 536,2	https://www.cian.ru/sale/suburban/166482507/
2	Январь 2018	Москва, Внуковское поселение, Рассказовка деревня, НАО (Новомосковский), ул. 2-я Боровская	собственность	для строительства торгового центра	Боровское шоссе, 10 км от МКАД	370,0	по границе	333 000 000	900 000,0	https://www.cian.ru/sale/suburban/169306831/
3	Февраль 2018	Москва, Сосенское поселение, Сосенки деревня, НАО (Новомосковский), 190	собственность	Для объектов общественно-делового значения	Калужское шоссе, 7 км от МКАД	35,0	по границе	29 999 000	857 114,3	https://www.cian.ru/sale/suburban/170916718/
4	Февраль 2018	Москва, Марушкинское поселение, НАО (Новомосковский), д.Большое покровское.	собственность	Под размещение объектов капитального строительства: многофункциональных объектов (в том числе общественно-деловых и коммунально-складских)	Киевское шоссе, 15 км от МКАД	20,0	по границе	6 000 000	300 000,0	https://www.cian.ru/sale/suburban/169372573/
5	Февраль 2018	Москва, Сосенское поселение, НАО (Новомосковский), д. Николо-Хованское.	собственность	для размещения складов	Калужское шоссе, 5 км от МКАД	245,3	по границе	310 000 000	1 263 758,7	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_2.5_ga_promnaznacheniya_884278417
6	Февраль 2018	Москва, Сосенское поселение, НАО (Новомосковский), д. Картазово	собственность	для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	Киевское шоссе, 4 км от МКАД	216,0	электричество на активе 1 МВт вода, канализация-центральные.	75 000 000	347 222,2	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_2.16_ga_promnaznacheniya_572942342
7	Ноябрь 2017	Московская область, Одинцово, ул. Интернациональная, д. 2	22 сотки в собственности +15 соток в долгосрочной аренде	под строительство торгового центра	9	37,0	Получен град план, тех условия на водоснабжение и водоотведение, разработана проектная документация.	70 000 000	1 891 891,9	https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_37_sot_promnaznacheniya_1137004143
8	Ноябрь 2017	Московская область, Одинцово, Можайское шоссе 26 км (угол Можайского и Красногорского шоссе), участок № 1	Аренде на длительный срок	Земли населённых пунктов, под целевое строительство предприятия сферы обслуживания	34	15,0	По границе	30 000 000	2 000 000,0	https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_promnaznacheniya_1149838853

№ 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	Октябрь 2017	Московская область, Одинцово, ул Старое Яскино, Южная промзона	Аренде на длительный срок	земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для производства (возможно изменение ВРИ)	11	40,0	Все городские сети в доступности: вода, тепло, газ, электроэнергия.	30 000 000	750 000,0	https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_1091386945
10	Ноябрь 2017	Московская область, д.Трубачеевка ул.Северная	Собственность	земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для размещение автосервиса.	16	20,0	По границе	9 999 999	500 000	https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_1003670159
11	Ноябрь 2017	Московская область, Одинцово, пересечение Маршала Жукова и Маршала Неделина	Собственность	земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для Под строительство ТРЦ с парковкой	9,7	450,0	есть проект, ГПЗУ, разрешение. Под строительство о ТРЦ с парковкой, площадью - 33399,5+ парковка 12300 м2/ пять этажей + 2 подземных	1 710 000 000	3 800 000	https://move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_500_sotok_odincovo_gorod_6801232950/
12	Ноябрь 2017	Московская область, Одинцовский район, пос. Горки-2	Собственность	земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для для строительства объектов общественно-делового значения	15	50,0	По границе	88 509 150	1 770 183	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/162393596/
13	Ноябрь 2017	Московская область, Одинцовский район, с. Перхушково	Собственность	земли промышленности и связи под придорожный сервис	17	300,0	По границе	176 428 239	588 094	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/8874084/
14	Ноябрь 2017	Московская область, Одинцовский район, Одинцово, ул. Старое Яскино	Собственность	земли населенных пунктов; для размещения торгового павильона", разрешенное использование по классификатору: "для объектов общественно-делового значения"	11	6,5	По границе	3 300 000	507 692	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/157767155/
15	Ноябрь 2017	Московская область, Одинцовский район, Одинцово, ул. Старое Яскино	Собственность	земли населенных пунктов; для	11	40,0	По границе	30 000 000	750 000	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/164609734/

№ 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
				размещения кондитерского цеха						
16	Октябрь 2017	Московская область, Одинцовский район, д. Бородки	Собственность	земли населенных пунктов; для строительства придорожного комплекса. Возможно строительство торгового центра.	14	184,0	По границе	155 424 156	844 697	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/156784307/
17	Ноябрь 2017	Московская область, Одинцовский район, Барвихинское с/пос, д. Жуковка	Собственность	земли населенных пунктов; для строительства офисного здания	10	3,0	Электричество, Водоснабжение	9 000 000	3 000 000	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/165268930/
18	Ноябрь 2017	Московская область, Одинцовский район, Барвихинское с/пос, д. Жуковка	Собственность	земли населенных пунктов; назначение земли - офисы, есть проект и разрешение на строительство здания 4ур.+ мансарда-500 кв.м.(1ур. кафе).	10	4,0	Электричество	13 000 000	3 250 000	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/8336824/
19	Ноябрь 2017	Московская область, Одинцовский район, Одинцово, 1-й линии Можайского шоссе в 12 км от МКАД и граничит с территорией: с востока - ТЦ Евродом; с запада платная автодорога Развязка с Можайским шоссе; с севера территория АО Трансинжстрой.	Собственность	земли населенных пунктов; под придорожный комплекс, АЗС, Торговый комплекс и т.д.	12	40,0	газ, электричество, вода.	50 000 000	1 250 000	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/159779788/
20	Ноябрь 2017	Московская область, Красногорск городской округ, Ильинские Луга ЖК	Собственность	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи и т.д., для размещения объектов придорожного сервиса	15	44,0	По границе	55 000 000	1 250 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/9402970/
21	Ноябрь 2017	Московская область, Одинцовский район, Одинцово, Красногорское ш., 18	Собственность	земли населенных пунктов; под строительство торгового центра.	7	29,5	По границе	50 000 000	1 694 915	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/162364289/
22	Ноябрь 2017	Московская область, Красногорск городской округ, Надежда садовое товарищество	Долгосрочная аренда	земли населенных пунктов; под застройку складского и торгового комплекса	16	666,6	По границе	350 000 000	525 053	https://www.cian.ru/sale/commercial/164631339/
23	Август 2017	Московская область, Наро-Фоминский район, Апрелевка, ш. Киевское	Собственность	Земли населенных пунктов, под строительство торгового центра	24	220,0	По границе	129 800 000	590 000	https://apreleevka.cian.ru/sale/commercial/5060771/
24	Декабрь 2017	Московская область, Одинцовский район, Барвихинское с/пос, Усово село	Собственность	для размещения объектов общественно-делового назначения	9	272,0	По границе	638 590 720	2 347 760	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/164787088/

№ 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
25	Декабрь 2017	Московская область, Одинцовский район, Успенское село	Аренде на длительный срок	ля размещения многофункционального торгово-офисного комплекса.	16	45,0	По границе	133 000 000	2 955 556	https://odintovo.cian.ru/sale/suburban/159346351/
	Максимальное значение								4 927 536	
	Минимальное значение								300 000	
	Среднее значение								1 554 459	

Обзор рынка складской недвижимости Московского региона

Классификация производственно-складской недвижимости

Согласно данным интернет-портала www.arendator.ru⁷ 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 2017 г.⁸

Основные индикаторы рынка		
ПОКАЗАТЕЛЬ	2016	2017
Общий объем предложения, тыс. м ²	12 742	13 551
Из них:		
Класс А	10 315	11 075
Класс В	2 427	2 476
Объем ввода, тыс. м ²	678	541
Общий объем сделок, тыс. м ²	1 189	1 151
Уровень вакантных помещений, %	10,8	7,9
Средняя ставка аренды, руб./м ² /год*	3 900	3 800
Средняя цена продажи, руб./м ² **	35 000	35 000

* Здесь и далее по тексту ставка аренды не включает НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи, цена продажи не включает НДС.

** Здесь и далее по тексту указана средняя цена продажи склада класса А для конечного пользователя.

Предложение

В конце 2017 года общая площадь качественных складских площадей возросла до 13,6 млн м². В 2017 году рынок пополнился качественными объектами класса А от крупных девелоперских компаний, среди которых PNK Group, Ghelamco, Logistic Partners и «Ориентир».

За год предложение качественных складов в Московском регионе увеличилось на 530 тыс. м² складов класса А и 11 тыс. м² складов класса В

Наиболее крупные складские комплексы, введенные в эксплуатацию в 2017		
ОБЪЕКТ	ДЕВЕЛОПЕР	ПЛОЩАДЬ, м ²
СК Клин Лоджистикс, 1 фаза	Амтел	56 000
PNK Парк Валищево, корпуса 2, 6.1,7	PNK Group	51 000
СК Внуково, 2 фаза	Logistic Partners	50 000
Логопарк Дмитров, 3 фаза, блок С	Ghelamco	45 000
Ориентир Север, фаза 2	Ориентир	43 100

Доля спекулятивных объектов в общем объеме вводимых площадей составила 85%, в то время как 15% были построены под заказчика. Возрос спрос компаний на проекты built-to-suit. Крупным объектом, введенным по схеме BTS, стал региональный дистрибьютерский центр для автопроизводителя BMW в «PNK Парк Валищево» на 34,5 тыс. м².

Большая часть новых объектов была введена на севере Московского региона (44% от показателей годового ввода). Стоит отметить, что 38% (158 тыс. м²) вводимых площадей сконцентрированы на отрезке 30-45 км от МКАД.

⁸ http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/industrial_market_report_moscow_2017_rus_final_.pdf?la=ru-RU

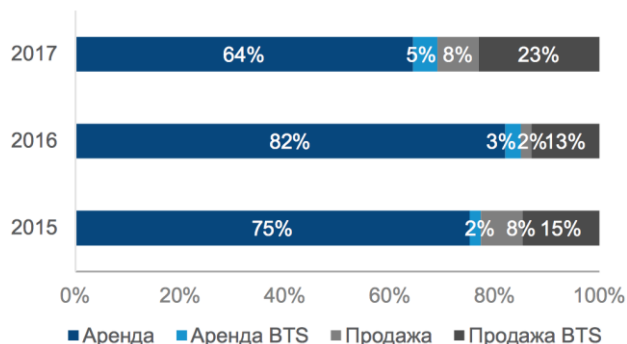
Объем ввода и объем сделок покупки и аренды



Спрос

Спрос на склады в Московском регионе в 2017 году сопоставим с показателями 2016 года (1,183 млн м2 и 1,151 млн м2 соответственно), что свидетельствует о стабильно высокой потребности компаний в качественных складских площадях. Высокий спрос на склады, в совокупности с понизившейся вакантностью в спекулятивных складских объектах, стали стимулом для увеличения активности девелоперов в Московском регионе.

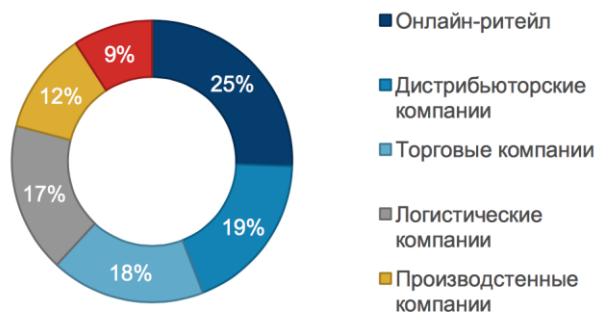
Распределение сделок по типу



В 2017 году возросла доля проектов, построенных по схеме built-to-suit. Доля площадей в структуре спроса, реализованных по схеме BTS в Москве выросла до 28% от общего объема сделок, что на 12% выше показателей предыдущего года. Примерами объектов, реализуемых в результате закрытия таких сделок стали распределительный центр для Wildberries, который будет построен компанией A Plus Development в индустриальном парке «Коледино» (145 тыс. м2), распределительный центр компании «Утконос», который расположится на территории логистического комплекса «Ориентир Север» (68 тыс. м2) и склад для логистической компании «Оператор коммерческой недвижимости» в «PNK Парк Валищево» (52 тыс. м2).

Высокую активность на протяжении года проявили онлайн-ритейлеры, дистрибьюторы и ритейлеры, на чью долю пришлось 26%, 19% и 18% в общем объеме поглощенных площадей.

Распределение сделок по типу арендатора/покупателя в 2017

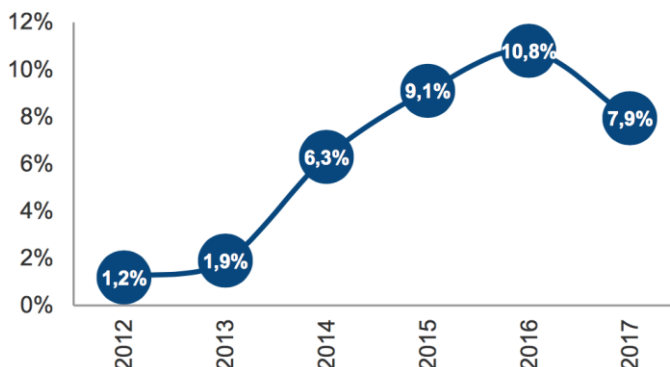


Источник: Colliers International

Вакантные площади

Вакантность на складском рынке Московского региона сократилась на 3 п.п. по сравнению с концом 2016 года, преодолев рубеж 8%. Сокращение вакантности связано с низким показателем ввода спекулятивных объектов и высоким спросом компаний на объекты складской недвижимости. Наибольший интерес для компаний составляют крупные складские блоки – 76% сделок, закрытых в существующих складских комплексах в течение 2017 г., - это аренда складских площадей от 10 тыс. м2.

Динамика доли свободных площадей

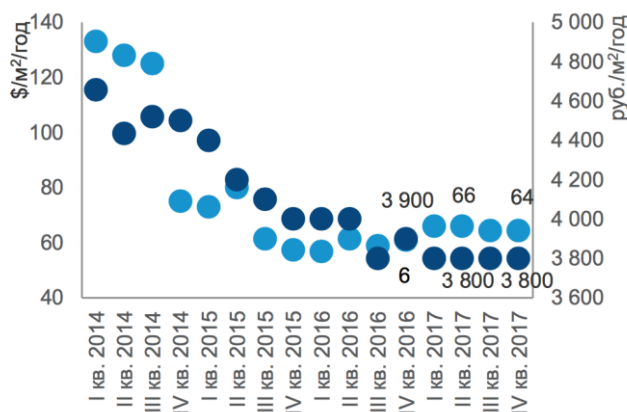


Источник: Colliers International

Ставки аренды

Сохранение более 1 млн м2 свободных складских площадей и конкуренция со стороны объектов built-to-suit сдерживает рост ставок аренды. Средняя ставка аренды в IV квартале 2017 года равнялась

Динамика ставок аренды в пересчете по соответствующему дате курсу



Источник: Colliers International

Тенденции и прогнозы

В 2018 году рынок складской недвижимости пополнится 700 – 800 тыс. м2 качественных складских объектов, большая часть которых будет представлена объектами ключевых федеральных девелоперов. В 2018 года будут введены крупные спекулятивные объекты от таких компаний как Ghelamco, «Меридиан», PSN Group.

В связи с возросшим спросом на объекты built-to-suit, девелоперские компании расширяют земельный банк для строительства проектов под заказчика. На Западе Московской области запланирована реализация нового индустриального парка «PNK Парк Новая Рига», а также складского комплекса «Ориентир Запад». Продолжится активное развитие насыщенных складами субрынков Московской области: PNK Group продолжит застройку земельных участков на юге и востоке («PNK Парк Коледино», «PNK Парк Жуковский» и «PNK Парк Софьино»).

Оживление рыночной конъюнктуры и укрепление курса рубля приведет к увеличению спроса на товары и услуги. В связи с этим мы ожидаем сохранение спроса на складские площади со стороны компаний сегмента розничных продаж и логистических услуг. Спрос на складские объекты останется на уровне 1,1-1,2 млн м2. В результате, объем свободных складских площадей продолжит сокращаться и

достигнет уровня 7-7,5 % к концу 2018 года. Средняя ставка аренды сохранится на уровне конца 2017 года – 3 800 руб./ м2/год.

Наиболее значимые сделки аренды и купли/продажи на рынке складской недвижимости в 2017			Наиболее значимые складские комплексы, запланированные к вводу в 2018		
КОМПАНИЯ	ОБЪЕКТ	ПЛОЩАДЬ, М²	ОБЪЕКТ	ДЕВЕЛОПЕР	ПЛОЩАДЬ, М²
Wildberries	Индустриальный парк «Коледино»	145 981	ИП «Бекасово-Пожитково»	НараПромИнвест	150 000
Утконос	Ориентир Север	68 719	СК К-22, 2 очередь	SPD Group	71 940
«Оператор коммерческой недвижимости»	«PNK Парк Валищево»	52 000	ЛП Дмитров, фаза 4, блок Д	Ghelamco	50 000
X5 Retail Group	Ориентир Север 2	45 000	Freight Village Ворсино, 3 корпус	ОАО «Фрейт Вилладж Калуга»	38 820
KSS	Freight Village Ворсино	35 625	ОРЦ Радумля, 2 очередь	PSN Group	34 693
Гала Центр	Томилино К-43	23 000			

Источник: Colliers International

Источник: Colliers International

Источник информации: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/industrial_market_report_moscow_2017_rus_final_.pdf?la=ru-RU

Сводный обзор коммерческой недвижимости в Московской области за пределами МКАД по итогам 4 квартала 2017 г⁹

Сводные данные рынка купли-продажи

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

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)				Аренда руб./кв.м./год (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
до ≈10 км от МКАД	Север	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный	74 200	107 800	88 500	53 500	9 600	21 700	10 400	4 700
	Северо-восток	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный	85 600	103 600	88 200	48 100	9 700	18 700	12 800	4 800
	Восток	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	73 100	130 100	95 000	45 800	10 300	20 400	12 300	4 900
	Юго-восток	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский	80 100	132 900	98 800	43 200	10 200	19 700	12 800	4 000
	Юг	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка	86 500	134 200	102 300	38 800	10 700	24 700	13 100	4 600
	Юго-запад	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово	93 600	132 500	110 500	55 100	11 900	21 200	14 000	5 000
	Запад	г.Красногорск; г.Москва	97 500	124 000	105 700	49 500	12 000	19 900	14 400	5 200
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Северо-запад	г.Химки; г.Москва	96 200	130 500	113 100	43 200	11 200	21 300	14 200	4 500
	Север	г.Лобня	56 500	72 700	66 400	27 200	8 700	15 000	10 100	4 200
	Северо-восток	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино	54 600	67 500	60 900	30 100	8 900	15 400	9 700	3 400
	Восток	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли	48 000	60 500	58 100	27 400	6 000	11 600	9 600	2 800
	Юго-восток	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино	63 100	77 700	71 100	32 500	8 000	13 800	10 000	3 300
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	Юг	г.Домоделово; г.Подольск; г.Климовск	64 800	88 700	75 200	37 000	9 000	15 500	11 600	3 900
	Юго-запад	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно	64 200	80 000	71 000	35 100	8 900	14 300	11 200	3 800
	Запад	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск	55 300	82 400	60 600	33 100	8 800	14 400	10 200	4 500
	Северо-запад	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	83 800	99 300	76 000	33 900	9 700	17 500	12 500	4 200
	Север	г.Дмитров; г.Яхрома	42 500	58 000	49 700	20 500	5 700	11 300	8 000	3 000
	Северо-восток	г.Сергиев Посад; г.Хотьково	44 800	60 000	53 800	20 700	7 700	12 700	8 600	2 900
	Восток	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево	33 000	56 300	47 300	14 500	5 900	10 400	8 200	2 100
за пределами БМК (А-108)	Юго-восток	г.Воскресенск; пгт. Белоозерский; г.Егорьевск	40 100	57 500	52 600	16 200	7 100	9 700	8 700	1 800
	Юг	г.Чехов; г.Серпухов	42 000	62 900	48 700	21 200	8 500	10 400	9 100	2 600
	Юго-запад	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка	40 600	62 300	52 800	20 900	8 700	12 600	10 300	3 100
	Запад	г.Истра; г.Руза	43 500	66 800	58 000	25 300	6 900	11 800	9 600	3 500
	Северо-запад	г.Солнечногорск; г.Клин	47 600	68 900	61 500	21 000	7 400	12 200	9 600	2 800
	Север	г.Дубна; г.Талдом	33 700	52 000	46 600	14 900	4 900	9 200	7 100	2 000
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-
за пределами БМК (А-108)	Восток	г.Шатура; г.Росаль	26 500	43 000	34 600	8 000	4 600	8 300	5 700	1 500
	Юго-восток	г.Коломна; г.Луховицы	37 200	53 500	49 300	11 800	5 700	9 900	8 100	2 200
	Юг	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Заряйск	27 900	57 000	48 700	13 500	7 000	9 700	8 700	2 300
	Юго-запад	г.Можайск	27 500	48 800	43 300	12 500	6 300	8 800	7 500	2 400
	Запад	г.Волоколамск; пгт.Шаховская	33 000	48 600	41 300	13 700	5 600	8 500	6 100	1 900
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Север	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

⁹ http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2018/01/Сводный-обзор-КН-МР_4кв2017_ПФК.pdf

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	62 500	103 400	74 200	68 700	182 000	107 800	60 000	146 700	88 500	31 200	80 000	53 500
	Северо-восток	до ≈10 км	41 900	131 600	85 600	44 500	245 900	103 600	42 900	173 800	88 200	22 600	86 100	48 100
	Восток	до ≈10 км	45 000	112 800	73 100	45 100	283 900	130 100	45 100	180 000	95 000	18 700	85 200	45 800
	Юго-восток	до ≈10 км	48 700	118 800	80 100	53 000	288 000	132 900	49 100	189 000	98 800	20 500	81 100	43 200
	Юг	до ≈10 км	45 900	130 000	86 500	49 300	291 900	134 200	45 000	190 500	102 300	20 100	70 000	38 800
	Юго-запад	до ≈10 км	47 100	127 300	93 600	60 000	287 200	132 500	51 000	200 000	110 500	29 300	100 000	55 100
	Запад	до ≈10 км	55 000	134 500	97 500	60 000	289 500	124 000	49 600	183 800	105 700	27 300	80 000	49 500
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	30 000	85 000	56 500	40 000	124 000	72 700	45 100	100 000	66 400	7 300	45 000	27 200
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	27 500	81 100	54 600	34 600	130 200	67 500	27 800	90 000	60 900	9 300	64 400	30 100
	Восток	от ≈10 до ≈38 км.	20 500	85 000	48 000	23 900	131 900	60 500	22 400	112 900	58 100	7 300	62 700	27 400
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	34 000	100 000	63 100	30 000	151 800	77 700	33 800	119 600	71 100	12 200	58 800	32 500
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	25 000	94 000	64 800	22 700	150 000	88 700	28 600	110 200	75 200	12 500	64 800	37 000
	Юго-запад	от ≈10 до ≈28 км.	26 000	90 000	64 200	25 400	135 700	80 000	30 000	115 800	71 000	10 400	65 000	35 100
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	21 700	95 500	55 300	34 300	149 900	82 400	33 100	97 800	60 600	11 100	60 000	33 100
Северо-запад	от ≈10 до ≈28 км.	37 600	109 400	83 800	38 000	202 600	99 300	50 400	134 000	76 000	16 000	70 000	33 900	
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	18 400	82 600	42 500	27 000	129 400	58 000	20 800	82 600	49 700	5 200	44 000	20 500
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	20 800	74 600	44 800	20 800	128 900	60 000	22 000	102 500	53 800	7 300	45 800	20 700
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	20 000	62 000	33 000	18 600	118 600	56 300	18 600	71 100	47 300	5 100	45 800	14 500
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	14 500	73 900	40 100	25 000	121 000	57 500	25 000	79 200	52 600	4 100	42 100	16 200
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	16 800	71 400	42 000	26 800	123 200	62 900	20 500	90 000	48 700	4 600	45 200	21 200
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	17 000	75 000	40 600	21 300	120 000	62 300	20 000	90 000	52 800	5 000	40 000	20 900
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	15 600	71 100	43 500	17 900	128 600	66 800	21 000	102 500	58 000	4 500	50 000	25 300
Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	18 000	78 600	47 600	21 100	136 300	68 900	18 000	100 000	61 500	5 900	51 400	21 000	
за пределами БМК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	9 600	69 800	33 700	15 100	100 000	52 000	19 000	80 700	46 600	4 500	35 000	14 900
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	9 100	50 300	26 500	13 300	100 000	43 000	13 300	62 500	34 600	3 900	12 400	8 000
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	11 000	68 400	37 200	18 400	99 000	53 500	19 800	99 000	49 300	2 000	40 000	11 800
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	11 500	50 100	27 900	13 600	114 900	57 000	11 500	109 100	48 700	2 200	36 200	13 500
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	10 000	45 000	27 500	10 000	100 000	48 800	11 700	75 000	43 300	4 400	23 300	12 500
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	13 600	65 000	33 000	18 400	100 000	48 600	18 400	78 700	41 300	2 200	43 200	13 700
Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Недвижимость производственно-складского назначения

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	31 200	80 000	53 500	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	22 600	86 100	48 100	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	18 700	85 200	45 800	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	20 500	81 100	43 200	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	20 100	70 000	38 800	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	29 300	100 000	55 100	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	27 300	80 000	49 500	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	20 300	74 000	43 200	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	23 800	82 100	47 200	-

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»

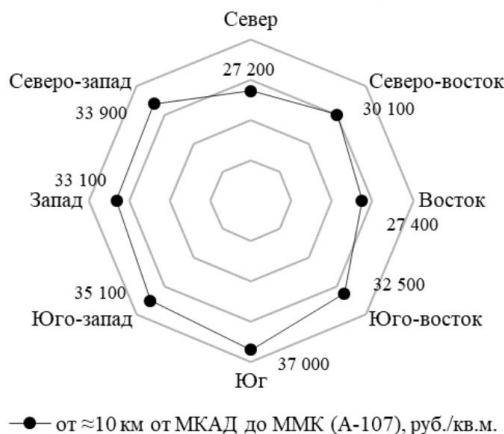
Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **южном** направлении 38 800 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 55 100 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 47 200 руб./кв.м.

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	7 300	45 000	27 200	г.Лобня
Северо-восток	9 300	64 400	30 100	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	7 300	62 700	27 400	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
Юго-восток	12 200	58 800	32 500	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	12 500	64 800	37 000	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	10 400	65 000	35 100	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	11 100	60 000	33 100	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	16 000	70 000	33 900	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	10 800	61 300	32 000	-

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»

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **северном** направлении 27 200 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **южном** направлении 37 000 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 32 000 руб./кв.м.

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	5 200	44 000	20 500	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	7 300	45 800	20 700	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
Восток	5 100	45 800	14 500	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	4 100	42 100	16 200	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	4 600	45 200	21 200	г.Чехов; г.Серпухов
Юго-запад	5 000	40 000	20 900	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	4 500	50 000	25 300	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	5 900	51 400	21 000	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	5 200	45 500	20 000	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Отчет № 140/18 РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево
Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

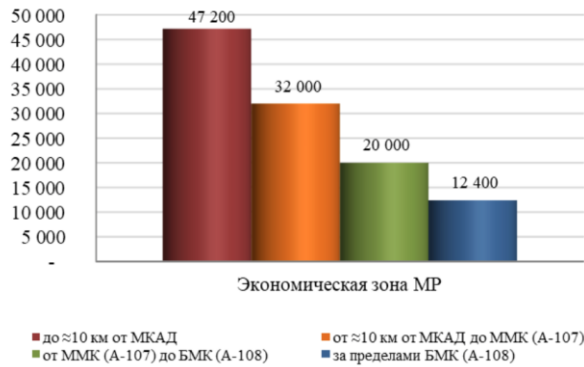
Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в **восточном** направлении *14 500 руб./кв.м.* с НДС. **Максимальное** значение в **западном** направлении *25 300 руб./кв.м.* **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет *20 000 руб./кв.м.*

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

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Север	53 500	27 200	20 500	14 900
Северо-восток	48 100	30 100	20 700	-
Восток	45 800	27 400	14 500	8 000
Юго-восток	43 200	32 500	16 200	11 800
Юг	38 800	37 000	21 200	13 500
Юго-запад	55 100	35 100	20 900	12 500
Запад	49 500	33 100	25 300	13 700
Северо-запад	43 200	33 900	21 000	-
Среднее значение по ЭЗ	47 200	32 000	20 000	12 400

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	47 200	32 000	20 000	12 400
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-32,20%	-37,50%	-38,00%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-32,20%	-57,63%	-73,73%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

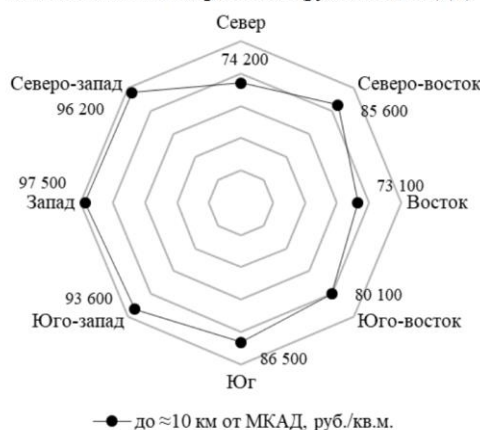
Недвижимость офисного назначения

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	62 500	103 400	74 200	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	41 900	131 600	85 600	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	45 000	112 800	73 100	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	48 700	118 800	80 100	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	45 900	130 000	86 500	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	47 100	127 300	93 600	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	55 000	134 500	97 500	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	45 400	138 900	96 200	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	48 900	124 700	85 900	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

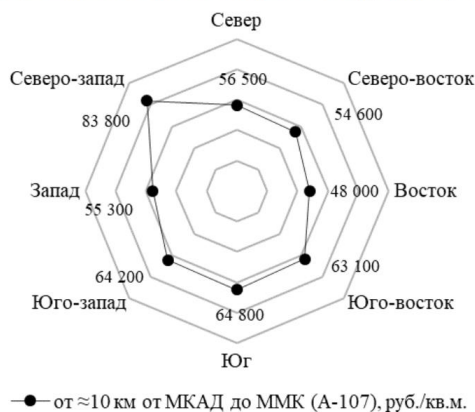
Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **восточном** направлении **73 100 руб./кв.м.** с НДС. **Максимальное** значение в **западном** направлении **97 500 руб./кв.м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **85 900 руб./кв.м.**

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	30 000	85 000	56 500	г.Лобня
Северо-восток	27 500	81 100	54 600	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	20 500	85 000	48 000	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроутли
Юго-восток	34 000	100 000	63 100	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	25 000	94 000	64 800	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	26 000	90 000	64 200	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	21 700	95 500	55 300	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	37 600	109 400	83 800	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	27 800	92 500	61 300	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Отчет № 140/18 РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево
Средняя стоимость офисной недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном** направлении **48 000 руб./кв.м.** с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении **83 800 руб./кв.м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **61 300 руб./кв.м.**

Сводные данные средних значений 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	18 400	82 600	42 500	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	20 800	74 600	44 800	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
Восток	20 000	62 000	33 000	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	14 500	73 900	40 100	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	16 800	71 400	42 000	г.Чехов; г.Серпухов
Юго-запад	17 000	75 000	40 600	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	15 600	71 100	43 500	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	18 000	78 600	47 600	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	17 600	73 700	41 800	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

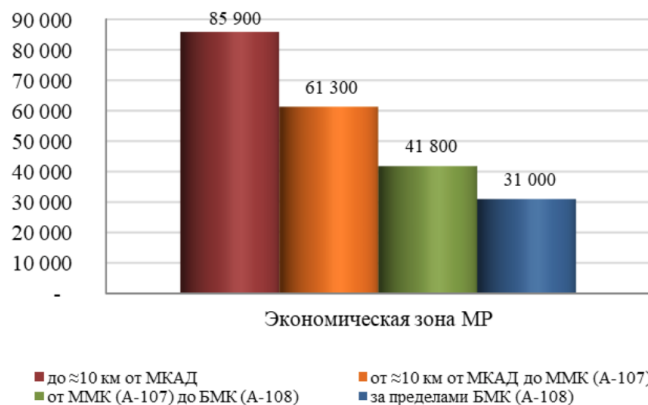
Минимальное значение стоимости офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в **восточном** направлении **33 000 руб./кв.м.** с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении **47 600 руб./кв.м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **41 800 руб./кв.м.**

Сводные данные по продаже офисной недвижимости МР за пределами МКАД

Направление от МКАД	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Север	74 200	56 500	42 500	33 700
Северо-восток	85 600	54 600	44 800	-
Восток	73 100	48 000	33 000	26 500
Юго-восток	80 100	63 100	40 100	37 200
Юг	86 500	64 800	42 000	27 900
Юго-запад	93 600	64 200	40 600	27 500
Запад	97 500	55 300	43 500	33 000
Северо-запад	96 200	83 800	47 600	-
Среднее значение по ЭЗ	85 900	61 300	41 800	31 000

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	85 900	61 300	41 800	31 000
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-28,64%	-31,81%	-25,84%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-28,64%	-51,34%	-63,91%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения офисной недвижимости в среднем снижается на **63,91%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Сводные данные рынка аренды

Сводные данные рынка аренды МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м./год, с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	4 400	13 900	9 600	7 200	50 500	21 700	4 500	16 000	10 400	2 800	7 500	4 700
	Северо-восток	до ≈10 км	5 600	13 200	9 700	6 400	60 000	18 700	6 000	24 000	12 800	2 500	7 800	4 800
	Восток	до ≈10 км	5 000	15 600	10 300	6 000	54 000	20 400	6 000	31 800	12 300	2 400	7 200	4 900
	Юго-восток	до ≈10 км	4 700	15 100	10 200	6 600	60 000	19 700	5 400	34 500	12 800	2 100	7 200	4 000
	Юг	до ≈10 км	4 800	16 500	10 700	6 000	60 000	24 700	6 900	37 000	13 100	2 500	7 800	4 600
	Юго-запад	до ≈10 км	6 000	18 000	11 900	7 200	57 400	21 200	6 600	34 800	14 000	3 000	8 400	5 000
	Запад	до ≈10 км	5 200	18 000	12 000	7 500	63 000	19 900	7 200	37 000	14 400	2 400	7 800	5 200
Северо-запад	до ≈10 км	5 400	16 000	11 200	6 500	60 000	21 300	5 100	37 000	14 200	2 400	7 800	4 500	
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	3 600	12 000	8 700	6 600	32 400	15 000	5 700	15 000	10 100	2 400	6 000	4 200
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	3 600	12 000	8 900	6 400	30 000	15 400	4 800	21 600	9 700	1 800	5 000	3 400
	Восток	от ≈10 до ≈38 км.	3 000	12 000	6 000	3 600	30 000	11 600	3 600	18 000	9 600	1 000	4 800	2 800
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	3 000	13 200	8 000	4 800	30 000	13 800	4 600	20 400	10 000	1 800	6 600	3 300
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	4 200	15 000	9 000	7 000	45 000	15 500	5 000	24 000	11 600	1 800	6 400	3 900
	Юго-запад	от ≈10 до ≈28 км.	3 600	14 400	8 900	4 800	38 400	14 300	5 600	19 200	11 200	1 800	6 000	3 800
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	4 000	15 000	8 800	6 000	40 000	14 400	4 100	14 400	10 200	2 400	6 400	4 500
Северо-запад	от ≈10 до ≈28 км.	3 600	16 400	9 700	6 000	36 000	17 500	6 000	21 600	12 500	2 200	6 800	4 200	
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	3 600	8 400	5 700	4 200	26 200	11 300	3 600	12 000	8 000	1 200	5 400	3 000
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	3 000	11 700	7 700	3 600	30 000	12 700	4 200	18 000	8 600	1 000	5 400	2 900
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	3 600	10 000	5 900	3 400	27 300	10 400	4 800	15 600	8 200	1 200	3 700	2 100
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	3 000	12 000	7 100	3 200	24 000	9 700	4 200	14 400	8 700	700	3 600	1 800
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	3 000	12 000	8 500	3 800	30 000	10 400	3 600	15 800	9 100	800	4 800	2 600
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	3 000	12 000	8 700	3 600	30 000	12 600	3 600	15 000	10 300	1 200	5 300	3 100
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	4 200	9 800	6 900	3 600	28 600	11 800	4 200	16 800	9 600	1 400	5 500	3 500
Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	3 100	12 000	7 400	4 400	29 500	12 200	4 500	18 000	9 600	1 200	6 500	2 800	

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м./год, с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
за пределами БМК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	2 000	7 200	4 900	3 300	21 000	9 200	3 300	12 000	7 100	700	4 500	2 000
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	2 000	8 300	4 600	3 600	21 000	8 300	3 000	11 100	5 700	500	3 500	1 500
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	3 200	10 000	5 700	4 200	24 700	9 900	3 200	14 000	8 100	600	4 200	2 200
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	3 600	10 800	7 000	3 600	24 600	9 700	3 600	16 000	8 700	1 000	5 000	2 300
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	3 300	9 000	6 300	3 300	22 800	8 800	3 900	9 000	7 500	1 200	3 000	2 400
Запад	от ≈66 до ≈140 км.	3 000	7 200	5 600	3 000	24 000	8 500	3 200	8 900	6 100	600	3 900	1 900	
Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

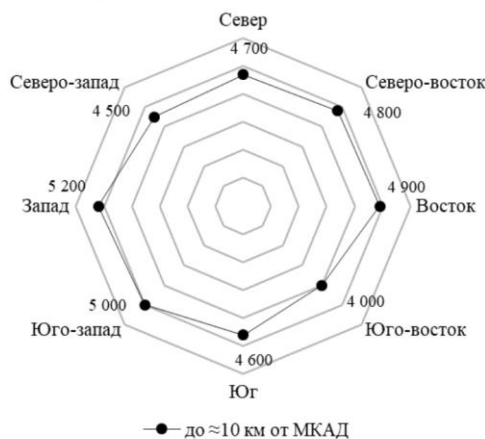
Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Недвижимость производственно-складского назначения 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	2 800	7 500	4 700	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	2 500	7 800	4 800	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	2 400	7 200	4 900	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	2 100	7 200	4 000	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	2 500	7 800	4 600	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	3 000	8 400	5 000	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	2 400	7 800	5 200	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	2 400	7 800	4 500	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	2 500	7 700	4 700	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

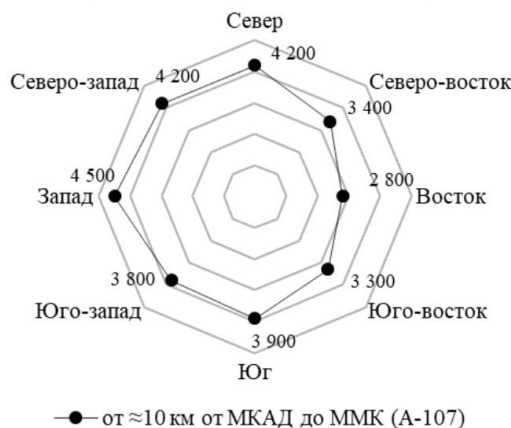
Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **юго-восточном** направлении 4 000 руб./кв.м./год с НДС. **Максимальное** значение в **западном** направлении 5 200 руб./кв.м./год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 4 700 руб./кв.м./год.

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	2 400	6 000	4 200	г.Лобня
Северо-восток	1 800	5 000	3 400	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	1 000	4 800	2 800	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
Юго-восток	1 800	6 600	3 300	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	1 800	6 400	3 900	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	1 800	6 000	3 800	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	2 400	6 400	4 500	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	2 200	6 800	4 200	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	1 900	6 000	3 800	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном** направлении 2 800 руб./кв.м./год с НДС. **Максимальное** значение в **западном** направлении 4 500 руб./кв.м./год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 3 800 руб./кв.м./год.

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	1 200	5 400	3 000	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	1 000	5 400	2 900	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
Восток	1 200	3 700	2 100	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	700	3 600	1 800	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	800	4 800	2 600	г.Чехов; г.Серпухов
Юго-запад	1 200	5 300	3 100	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	1 400	5 500	3 500	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	1 200	6 500	2 800	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	1 100	5 000	2 700	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



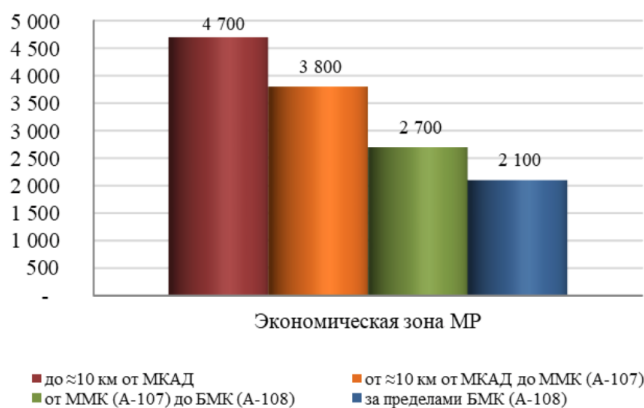
Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в **юго-восточном** направлении 1 800 руб./кв.м./год с НДС. **Максимальное** значение в **западном** направлении 3 500 руб./кв.м./год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 2 700 руб./кв.м./год.

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

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

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»

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

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	4 700	3 800	2 700	2 100
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-19,15%	-28,95%	-22,22%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-19,15%	-42,55%	-55,32%

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 **55,32%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

**Недвижимость офисного назначения
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	4 400	13 900	9 600	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	5 600	13 200	9 700	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	5 000	15 600	10 300	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	4 700	15 100	10 200	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	4 800	16 500	10 700	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	6 000	18 000	11 900	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	5 200	18 000	12 000	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	5 400	16 000	11 200	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	5 100	15 800	10 700	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

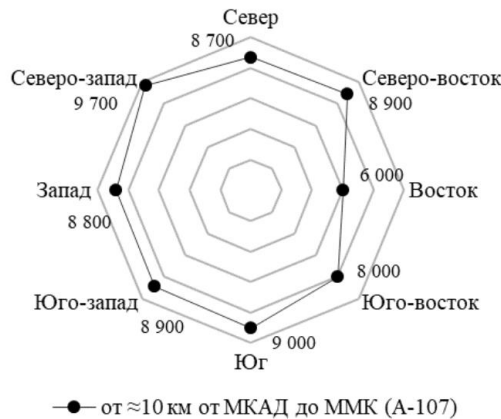
Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **северном** направлении 9 600 руб./кв.м./год с НДС. **Максимальное** значение в **западном** направлении 12 000 руб./кв.м./год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 10 700 руб./кв.м./год.

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	3 600	12 000	8 700	г.Лобня
Северо-восток	3 600	12 000	8 900	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	3 000	12 000	6 000	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
Юго-восток	3 000	13 200	8 000	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	4 200	15 000	9 000	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	3 600	14 400	8 900	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	4 000	15 000	8 800	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	3 600	16 400	9 700	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	3 600	13 800	8 500	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

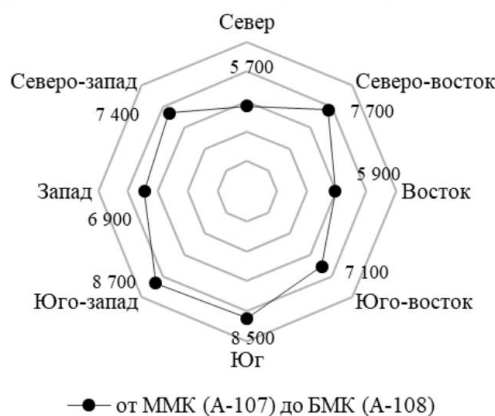
Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном** направлении 6 000 руб./кв.м./год с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении 9 700 руб./кв.м./год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 8 500 руб./кв.м./год.

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	3 600	8 400	5 700	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	3 000	11 700	7 700	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
Восток	3 600	10 000	5 900	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	3 000	12 000	7 100	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	3 000	12 000	8 500	г.Чехов; г.Серпухов
Юго-запад	3 000	12 000	8 700	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	4 200	9 800	6 900	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	3 100	12 000	7 400	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	3 300	11 000	7 200	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

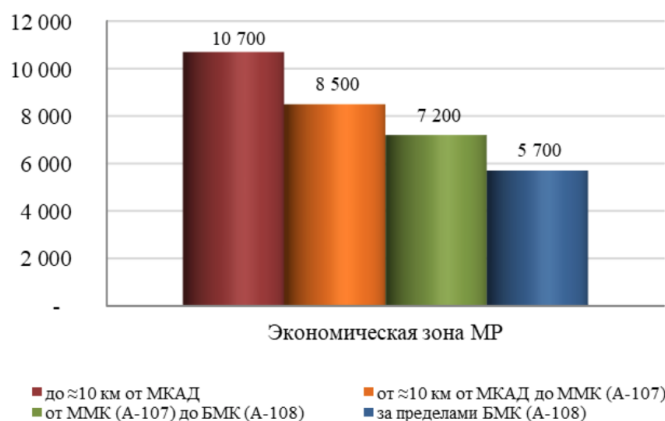
Минимальное значение стоимости аренды офисной недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в **северном** направлении 5 700 руб./кв.м./год с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении 8 700 руб./кв.м./год. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 7 200 руб./кв.м./год.

Сводные данные по аренде офисной недвижимости МР за пределами МКАД

Направление от МКАД	Средняя цена предложения, руб./кв.м./год (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Север	9 600	8 700	5 700	4 900
Северо-восток	9 700	8 900	7 700	-
Восток	10 300	6 000	5 900	4 600
Юго-восток	10 200	8 000	7 100	5 700
Юг	10 700	9 000	8 500	7 000
Юго-запад	11 900	8 900	8 700	6 300
Запад	12 000	8 800	6 900	5 600
Северо-запад	11 200	9 700	7 400	-
Среднее значение по ЭЗ	10 700	8 500	7 200	5 700

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	10 700	8 500	7 200	5 700
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-20,56%	-15,29%	-20,83%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-20,56%	-32,71%	-46,73%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды офисной недвижимости в среднем снижается на **-46,73%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Анализ рынка инвестиций Россия. Итоги 2017¹⁰

Индикаторы рынка

Общий объем инвестиций, 2017
\$4,73 млрд

Офисная недвижимость
\$1,78 млрд

Торговая недвижимость
\$2,19 млрд

Многофункциональные комплексы
\$206 млн

Складская недвижимость
\$372 млн

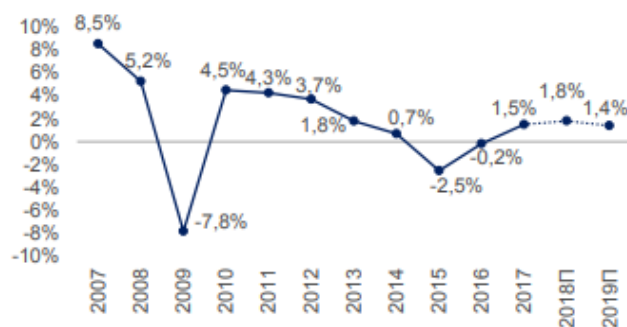
Гостиничная недвижимость
\$186 млн

Макроэкономика

В 2017 г. экономика России стабилизировалась после двухлетнего падения и перешла в фазу роста. Начавшийся с IV квартала 2016 г. рост ВВП был продолжен и в течение всего 2017 г. По оценкам Росстата, ВВП вырос на 1,5% (г/г) по итогам 2017 г., при этом в течение года динамика роста была неравномерной. Пик пришелся на II квартал, когда экономика выросла на 2,5% в годовом сопоставлении, а во второй половине года рост замедлился – в III квартале прирост составил +1,8% (г/г). Минэкономразвития прогнозирует, что в 2018 г. прирост ВВП будет на уровне 2%. Положительным трендом 2017 г. стало также укрепление национальной валюты и снижение ее волатильности, чему способствовал мировой рост стоимости нефти. Колебания курса рубля относительно среднего курса в 2017 г. составляли не более 10%. В то же время в 2015 и 2016 гг. колебания были на уровне 38% и 35% соответственно.

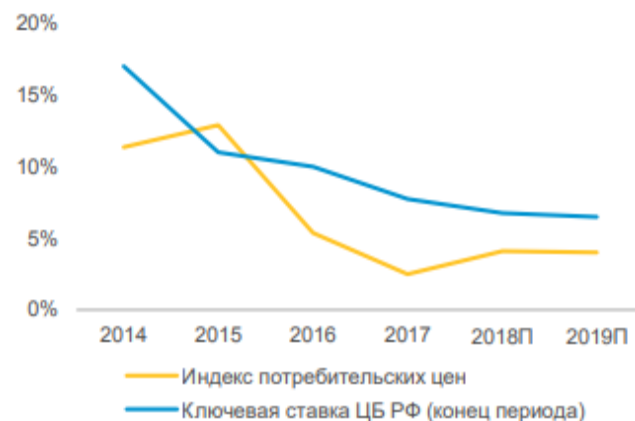
¹⁰ http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/investment_market_overview_2017_rus_final_.pdf?la=ru-RU

Реальный рост ВВП (г/г)



Источник: Росстат, прогноз Oxford Economics

Динамика инфляции и ключевой ставки ЦБ РФ



Источник: Росстат, ЦБ РФ, прогноз Oxford Economics

Укрепившийся курс рубля, растущие цены на нефтяном рынке, а также хороший сельскохозяйственный урожай способствовали рекордно низкому для российской экономики уровню инфляции в 2017 г.: уже с июля инфляция в годовом выражении была ниже цели ЦБ в 4% на конец года. По итогам 2017 г. Росстат оценивает уровень инфляции в 2,5%, ожидания ЦБ по инфляции на 2018 г. – около 4%.

На фоне низкой инфляции ЦБ РФ взял курс на смягчение денежно-кредитной политики. В течение 2017 г. Центробанк шесть раз последовательно снижал значение ключевой ставки: если в начале года она составляла 10%, то на декабрьском заседании ЦБ ставка была зафиксирована на уровне 7,75%.

Итоги года

В 2017 г. на рынке недвижимости России наблюдалось оживление инвестиционного спроса по сравнению с предыдущим годом. Общий объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость составил \$4,73 млрд, что превышает итоги 2016 г. на 12%. Стабилизация макроэкономических индикаторов привела к возобновлению интереса со стороны инвесторов, продемонстрировавших готовность приобретать активы. В 2017 г. на рынке наблюдался двукратный рост объема классических инвестиционных сделок (\$1,5 млрд в 2016 г. против \$3,1 млрд в 2017 г.). В процентном соотношении инвестиций по цели приобретения ситуация изменилась зеркально: в 2017 г. около 65% всего объема было инвестировано в объекты с целью получения дохода, в 2016 г. такая же доля в общем объеме пришлась на приобретение объектов под собственное размещение.

В IV квартале 2017 г. суммарный объем транзакций достиг \$2,59 млрд, что почти в четыре раза больше, чем в IV квартале 2016 г. Стоит заметить, что 40% объема IV квартала 2017 г. сформировала продажа портфеля IMMOFINANZ.

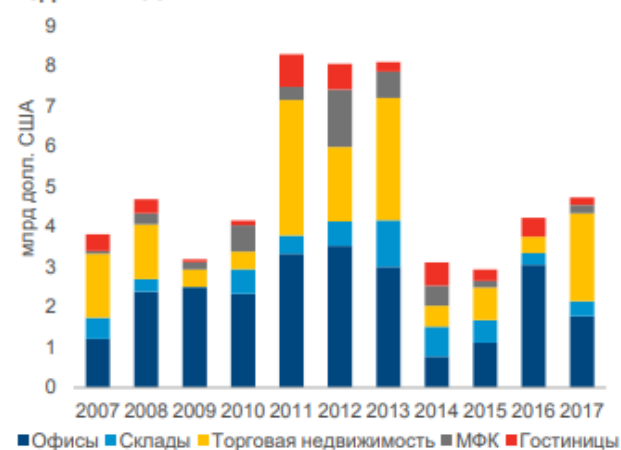
Впервые за последние пять лет торговый сегмент стал лидирующим по сумме капиталовложений, сформировав 46% от общего объема. Всего сумма инвестиций в торговый сегмент достигла \$2,19 млрд. В 2016 г. на долю торговой недвижимости пришлось суммарно 10%, или \$411 млн. Крупнейшей сделкой стала продажа российского портфеля торговых центров компании IMMOFINANZ. Покупателем выступила компания FORTGROUP, которая, таким образом, вышла на московский рынок. Эта сделка стала также крупнейшей портфельной сделкой, причем не только в сегменте торговой недвижимости. Среди других значимых транзакций года можно отметить продажу ТРЦ Columbus в Москве и ТРК «Лето» в Санкт-Петербурге.

В сегмент офисной недвижимости было вложено \$1,78 млрд, что сформировало 38% общего объема. В суммарном объеме инвестиций доля сегмента за год сократилась (в 2016 г. было 72%), однако если объем инвестиций в офисы в 2016 г. был в большей степени сформирован сделками по активам, приобретенным под собственное размещение или долговым активам, то в 2017 г. спрос инвесторов с точки зрения цели приобретения был более сбалансирован. Портфели офисной недвижимости пополнили такие инвесторы, как UFG Real Estate, ГК «РИОТЭКС» – в Москве, холдинг «Империя», Raven Russia Limited, Jensen Group – в Санкт-Петербурге. Офисы также оставались востребованными и со стороны конечных пользователей. Например, АИЖК приобрело офисные помещения в комплексе «IQ-Квартал», Газпромбанк – в комплексе «Акварин III».

Доля сегмента складской недвижимости в 2017 г. сопоставима с долей в 2016 г. – 8% и 7% соответственно. Большую часть всех вложений в складские объекты в 2017 г. обеспечили институциональные инвесторы, пополнявшие список своих инвестиционных активов. Примерами таких инвесторов можно назвать Raven Russia Limited, которая приобрела два складских комплекса за год, а также РФПИ, расширивший портфель платформы ПЛТ совместно с консорциумом ближневосточных инвесторов.

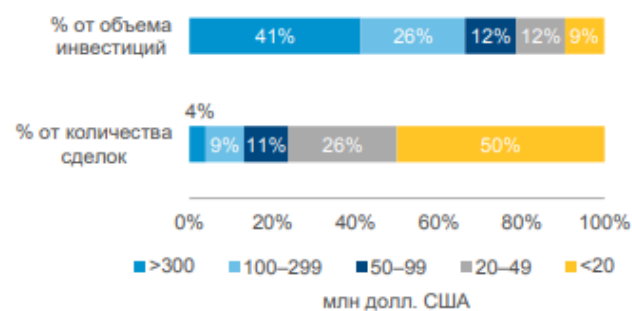
В целом средний размер сделки по итогам года уменьшился с \$78,6 млн в 2016 г. до \$61,8 млн в 2017 г. Однако количество закрытых транзакций на рынке увеличилось на треть. Более половины из всех закрытых в 2017 г. сделок пришлось на сделки объемом инвестиций менее \$30 млн.

Распределение инвестиций по типу недвижимости



Источник: Colliers International

Распределение инвестиций по количеству и объему сделок



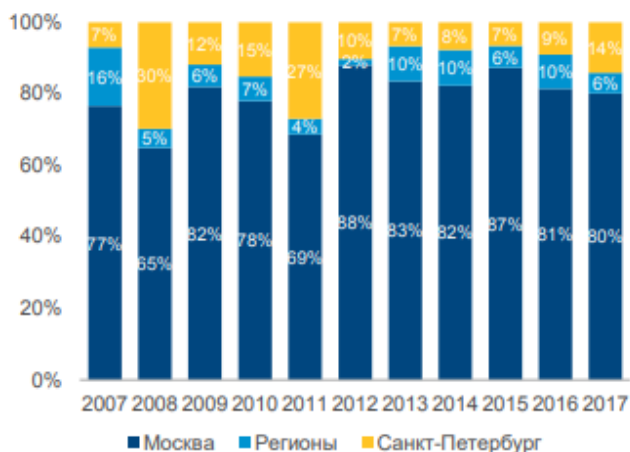
Источник: Colliers International

В 2017 г. Московский регион, как и прежде, сформировал преобладающую часть инвестиций – \$3,77 млрд. Доля Санкт-Петербурга в региональном распределении сделок достигла максимума с 2011 г. – 14%. Совокупный объем вложений в недвижимость Санкт-Петербурга вырос в 1,8 раза – с \$380 млн в 2016 г. до \$690 млн в 2017 г. Мы ожидаем продолжения тренда роста инвестиционной активности в 2018 г. и увеличения доли Санкт-Петербурга.

В 2017 г. заметно возросла доля зарубежных инвесторов, которая составила 18% от общего объема. Для сравнения, в 2016 г. она была равна 2%. Среди иностранных игроков на российском рынке в 2017 г. были активны инвесторы из Великобритании, Китая, Финляндии, а также представители глобальных инвестиционных фондов. Мы ожидаем, что доля зарубежных инвесторов продолжит рост в 2018 г., но при этом доминирующими на рынке останутся российские покупатели.

Политика Центрального банка России по планомерному снижению ключевой ставки отразилась и на ставках капитализации, которые, по нашей оценке, продемонстрировали снижение к концу 2017 г. В связи с удешевлением стоимости заемного финансирования уже с IV квартала 2017 г. наблюдался рост цены предложения инвестиционных активов на рынке.

Территориальное распределение инвестиций



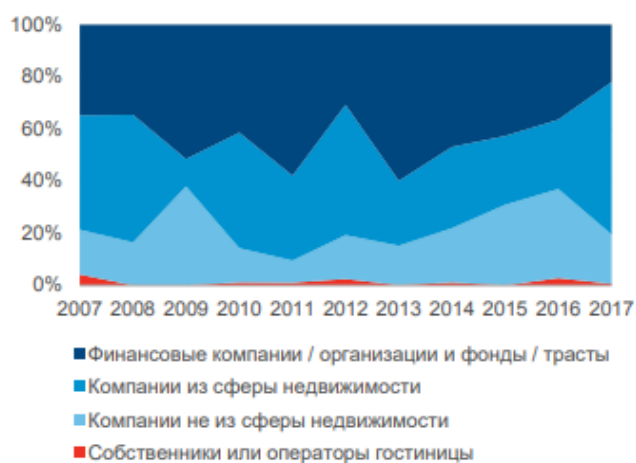
Источник: Colliers International

Динамика ставок капитализации в Москве, «прайм»



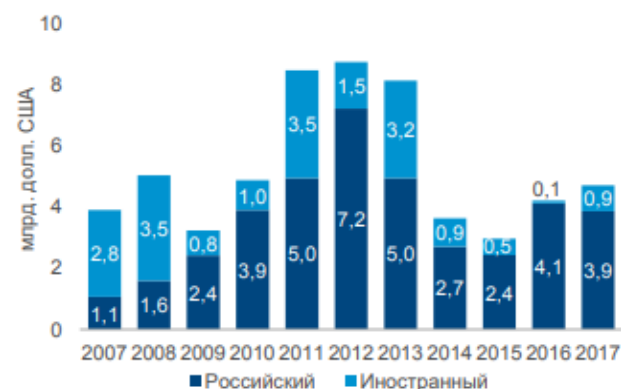
Источник: Colliers International

Распределение инвестиций по типу инвестора



Источник: Colliers International

Распределение инвестиций по источнику капитала



Источник: Colliers International

Тенденции и прогнозы

Итогом 2017 г. стало увеличение числа инвестиционных сделок между профессиональными участниками рынка капиталов. На конец 2017 г. в экспозиции находилось ограниченное количество крупных портфельных активов, в связи с чем мы ожидаем снижения объема инвестиций до \$4 млрд в 2018 г.

Австрийская компания IMMOFINANZ и скандинавский фонд Northern Horizon Capital продали российские активы и покинули рынок. В то же время мы наблюдаем активный интерес со стороны азиатских и уже присутствующих на российском рынке иностранных инвесторов и фондов, нацеленных на дальнейшее пополнение инвестиционного портфолио. В целом в 2018 г. приток новых инвесторов, вероятно, превысит число уходящих игроков.

На фоне роста арендных ставок, торговый и офисный сегменты будут в равной степени востребованы в 2018 г. Доля складской недвижимости сохранится на уровне 2016–2017 гг. Значительный эффект на инвестиционный фон в России будет оказывать денежно-кредитная политика Центрального банка, продолжение процесса восстановления экономики страны, а также динамика антироссийских санкций со стороны иностранных государств.

Инвестиционные транзакции в 2017*					
ГОРОД	НАЗВАНИЕ	СЕКТОР	СТОИМОСТЬ, МЛН	ПРОДАВЕЦ	ПОКУПАТЕЛЬ
Москва	Портфель компании IMMOFINANZ	Торговый	\$1 048	IMMOFINANZ	FORTGROUP
Москва	Columbus	Торговый	\$470	«МИРС»	Сергей Гордеев
Москва	Офисная башня «IQ-квартал»	Офисный	\$428	«Галс-Девелопмент»	АИЖК
Москва	«Военторг»	МФК	\$176	Дмитрий Рыболовлев	Fosun Group / AVICA Management Company
Санкт-Петербург	«Лето»	Торговый	\$173	«Галс-Девелопмент»	MALLTECH
Москва	«Север»	Складской	\$117	«Ориентир»	Raven Russia Limited
Москва	«Легион II»	Офисный	\$100	«ГМК «Норильский никель»	UFG Real Estate
Санкт-Петербург	Портфель фонда под управлением ННС	Складской, офисный	\$83	EPI Russia I Ky	Raven Russia Limited
Москва	«Мельников Хаус»	Офисный	\$80	Структуры компании «Татнефть»	UFG Real Estate
Москва	«Останкино», «Турист»	Гостиничный	\$35	Группа ВТБ	«Град-индустрия»
Санкт-Петербург	«Северная столица»	Офисный	\$28	«Балтийский банк»	Холдинг «Империя»

*Выборочно
Источник: Colliers International

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 компаний¹¹, 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.

¹¹Специалисты коммерческого отдела компании (АН «МИЭЛЬ-Недвижимость» тел.: (495) 777-33-77, АН «ИНКОМ-Недвижимость» тел.: (495) 363-10-10).

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 улучшение, 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 3.5.

Информация об объектах коммерческого (складского) назначения выставленных на продажу

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена, руб./кв. м	Описание	Источник
1	Московская область, Носовихинское шоссе, Балашиха, 6 км от МКАД	29 617,60	72 592	<p>Продажа офисно-складского комплекса класса "А", Носовихинское шоссе, Балашиха, 6 км от МКАД. На территории комплекса расположены 2 складских терминала класса «А»:</p> <p>1. Общая площадь - 16 927,6 кв.м. Складская площадь - 13 925 кв.м, мезонин – 1 535 кв.м, офисные помещения – 1330 кв.м.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Стены: сэндвич-панель - Кровля: мембранная, теплоизолированная - Высота потолков – 12 м. - Сетка колонн – 12х24 м. - Стеллажи – 6 ярусов (европаллета 80х120 см, высота до 170 см, вес до 1,5 т). - Автоматические ворота (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высотой (dock levelers). - Полы ровные, беспылевые, нагрузка 8т/кв. м. <p>- Температурный режим +18 -21С в любое время года. Отопление осуществляется от собственной котельной, теплоноситель - горячая вода.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Регулируемая система вентиляции. - Системы пожарной и охранной сигнализации и сплинкерная система пожаротушения. - Оптико-волоконные телекоммуникации. <p>2. Общая площадь 12 690 кв.м. Складская площадь - 9 117 кв.м, мезонин – 1 350 кв.м, офисные помещения – 1 751 кв.м.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Стены: сэндвич-панель 	http://www.akrus.ru/prodazha/sklad/sklad-klassa-a/22240.html
2	Московская область, 19 км от МКАД по Киевскому ш	297000,00	72 921	<p>Описание:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Площадь территории комплекса 73,7 Га • Площадь складской зоны 53 Га • Общая площадь складов 297 000 м2; • Площадь одного корпуса 12 000 м2 с возможностью деления пополам и возможностью объединения корпусов в одной аллее; • Класс конструктивной пожарной опасности С0 • Класс функциональной пожарной опасности Ф 5.2 <ul style="list-style-type: none"> • Количество этажей 1-3 • Общая высота 15,88 м • Высота до низа конструкций 12,0 м • Стоимость квадратного метра в зависимости от схемы финансирования от 1250 до 1350 \$ за м2; 	http://www.skladman.ru/prodazha-sklada/sklad703.html?loc=0&loc2=0&btype=13
3	Московская область, Мытищинский район, Мытищи городской округ, Мытищи, проезд 159-й, вл8с2	3 643,00	93 330	<p>Продаем комплекс зданий состоящий из: административного корпуса, производственно-складского комплекса, газовой котельной. Земля 8 400 кв.м. в собственности (огороженная территория и охраняемая территория). На территории находится: 1. Административно бытовой корпус общей площадью 1836,5 кв.м (12.2009 год постройки) (В здании имеется оборудованная столовая, пост охраны с видео наблюдением, офисные помещения, комнаты для проживания, вентиляция в наличии) Материал стен: Кирпичные с утеплением. Полностью свободен, возможна сдача в аренду под офисы. 2. Производственно-складской корпус общей</p>	http://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/148878324/

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена, руб./кв. м	Описание	Источник
				площадью 1 729,4 кв.м (08.2009 год постройки) Беспылевые полы Ворота 6 шт. под фуры и газели (возможен заезд фур во внутрь) Кран балка 2,5т Конструктив: Колонны железобетонные, фермы стальные, стены - сэндвич панель Сдан в аренду до апреля 2018 года, ГАП 12 000 000 рублей. 3. Газовая котельная общей площадью 77,1 кв.м, мощностью 1,06 МВт 4. Трансформаторная подстанция общей площадью 7,6 кв.м , мощностью 400 кВА. 5. Хоз-бытовая канализация и ливневая канализация с очистными сооружениями.	
4	Московская область, Варшавское шоссе, 15 км от МКАД	22 000,00	76 899	Складской комплекс 22000 м2: • 13500 кв.м. • 8500 кв.м. • Земельный участок 4,28 Га; • Свидетельство о собственности в наличии.	http://www.skladman.ru/prodazha-sklada/sklad808.html?loc=0&loc2=0&btype=13
5	Московская область, Киевское шоссе, 5 км от МКАД	16 700,00	70 004	Складской комплекс 17000 м2; Двухэтажное офисно-складское здание на обособленной территории; Площадь земельного участка 1,4 Га; Вакантная площадь: Склад: 15800 м2; Офис: 900 м2 Готов к въезду; Свидетельство о собственности и вся документация в наличии.	http://www.skladman.ru/prodazha-sklada/sklad267.html?loc=0&loc2=0&btype=14
6	Московская область, Ленинградское шоссе, Елино, 14 км от МКАД	25 000,00	86 339	Продажа склада класса "А" Ленинградское шоссе, Елино, 14 км от МКАД. Складской комплекс класса "А" общей площадью 25 000 кв.м, в которую входят: офисные площади - 2500 кв.м; подсобные помещения - 600 кв.м; грузовая антресоль - 1300 кв.м. Площадь территории на которой располагается складской комплекс класса "А" составляет 4 га. Есть погрузочно-разгрузочные шлюзы с уравнительными платформами: для большегрузных автомобилей - 24; для малотоннажной техники - 4. Общее количество машиномест - 150. Цена продажи склада класса "А" - 37 000 000\$.	http://www.akrus.ru/prodazha/sklad/sklad-klassa-a/18811.html
Среднее значение				78 681	
Минимальное значение				70 004	
Максимальное значение				93 330	
Вариация				12%	

Таблица 3.6.

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	РФ, Московская область (Минское шоссе, 6 км от МКАД)	12 639,10	от 5000 до 10000	http://www.sklad-i-ofis.ru/catalog/stocks/small/11401/
2	РФ, Московская область (Киевское шоссе, 5 км от МКАД)	12 176,83	от 300 до 12000	http://www.sklad-i-ofis.ru/catalog/stocks/large/10920/
3	РФ, Московская область (Каширское шоссе, 6 км от МКАД)	15 000,00	1 000,00	http://www.akrus.ru/arenda/sklad/sklad-klassa-a/23947.html
4	РФ, Московская область (Киевское шоссе, 2 км от МКАД)	11 641,27	6 500	http://www.sklad-man.ru/arenda-sklada/sklad43.html?dist_from=1&dist_to=6&loc=0&loc2=0
Среднее значение				12 864
Минимальное значение				11 641
Максимальное значение				15 000
Вариация				10%

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 12 864 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 78 681 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 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)
Физические характеристики	Доступность объекта (транспортная, пешая)
	Характеристики земельного участка
	Размеры и материалы строений
	Износ и потребность в ремонте строений
Экономические характеристики	Состояние окружающей застройки
	Возможности ресурсосбережения
Сервис и дополнительные элементы	Соответствие объекта принципу НЭИ
	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие парковки или гаража
	Состояние системы безопасности
	Наличие оборудования для бизнеса
	Наличие отдельного входа
Расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе отдельно стоящих зданий	

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

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

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

Выбор объектов-аналогов для улучшений (зданий)

При проведении сравнительного анализа Объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик 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.

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
Месторасположение		РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево	Московская область, Калужское шоссе, 1 км от МКАД	Московская область, Киевское шоссе, 2 км от МКАД	Московская область, Киевское шоссе, 5 км от МКАД

¹² Площади определены согласно технического паспорта

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Направление		Киевское шоссе (Юго-Западное направление)	Калужское шоссе (Юго-Западное направление)	Киевское шоссе (Юго-Западное направление)	Киевское шоссе (Юго-Западное направление)
Удаленность от МКАД	км	4	1	2	5
Общая площадь строений, в т.ч.	кв. м	30 831,10	12 700,0	8 200,0	16 700,0
Общая площадь административного назначения	кв. м	10 037,45	3 000,0	1 550,0	900,0
Общая площадь производственно-складского назначения (отапливаемые)	кв. м	20 793,65	9 700,0	6 650,0	15 800,0
Площадь земельного участка	кв. м	65 895,0	20 000,0	10 600,0	14 000,0
Техническое состояние		Состояние хорошее, ремонт не требуется	Состояние хорошее, ремонт не требуется	Состояние хорошее, ремонт не требуется	Состояние хорошее, ремонт не требуется
Коммуникации		Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение	Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение	Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение	Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление
Наличие объектов железнодорожной инфраструктуры		Нет	Нет	Нет	Нет
Вид права здания		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид права земельный участок		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 производственных целей	Для производственных целей	Для производственных целей
Цена предложения, с учетом НДС	руб.		942 721 000	699 000 000	1 144 284 000
Источник информации			тел. (495) 785-81-15	тел. (903) 720-77-11	тел. 8 (495) 540 52 80
			http://www.akrus.ru/prodazha/sklad/sklad-klassa-a/25994.html	https://www.cian.ru/sale/commercial/170404046/	http://www.sklad-man.ru/prodazha-skлада/sklad267.html?loc=0&loc2=0&btype=14

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.

Промежуточный расчет стоимости объекта оценки

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения	руб.		942 721 000	699 000 000	1 144 284 000
Объем передаваемых прав		Общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		942 721 000	699 000 000	1 144 284 000
Финансовые условия		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		942 721 000	699 000 000	1 144 284 000
Условия продажи		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		942 721 000	699 000 000	1 144 284 000
Снижение цены в процессе торгов			Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	%		-13	-13	-13
Скорректированная цена	руб.		820 167 270	608 130 000	995 527 080
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.		820 167 270	608 130 000	995 527 080

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 РЫНКАИзменение 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%.

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-21, 2017 г.:

Скидки на торг

Таблица 5.5.

СРД-21, ноябрь 2017 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

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	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)

С учетом характеристик месторасположения Объекта оценки, и выбранных объектов-аналогов, ситуации на рынке коммерческой недвижимости, а также уровня ликвидности (обоснование приведено в соответствующих разделах настоящего Отчета), величина корректировки на данный элемент сравнения была принята на уровне среднего значения в размере (-13 %)

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 земельного участка Объекта оценки составляет – 9 282 руб./кв. м.

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

Таблица 5.6

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	10 493			
Объем передаваемых прав		Общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		9 282	9 282	9 282
Местоположение		РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево	Московская область, Калужское шоссе, 1 км от МКАД	Московская область, Киевское шоссе, 2 км от МКАД	Московская область, Киевское шоссе, 5 км от МКАД
Направление		Киевское шоссе (Юго-Западное направление)	Калужское шоссе (Юго-Западное направление)	Киевское шоссе (Юго-Западное направление)	Киевское шоссе (Юго-Западное направление)
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		9 282	9 282	9 282
Удаленность от МКАД	км	4	1	2	5
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		9 282	9 282	9 282
Общая площадь	кв. м	65 895,0	20 000,0	10 600,0	14 000,0
Корректировка	%		12,3	19,4	16,2
Скорректированная цена	руб./кв. м		10 424	11 083	10 786
Наличие коммуникации		Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение	Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение	Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение	Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление
Корректировка	%		0,0	0	-14,5
Скорректированная цена	руб./кв. м		10 424	11 083	9 222
Ж/д пути		Нет	Нет	Нет	Нет

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв. м		10 424	11 083	9 222
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		10 424	11 083	9 222
Стоимость земельного участка	руб.		208 480 000	117 479 800	129 108 000

Объем передаваемых прав на земельный участок

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

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

Все участки находятся в юго-западном направлении, корректировка не вводится.

Корректировка на удаленность от МКАД

Все аналоги, как и объект оценки, расположены на удалении до 10 км, корректировка не вводится.

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. Том 3. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А. (2016 г.).



Рис. 107

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

178

Корректировки рассчитывались согласно уравнению

$$K_s = 2,4327 * x^{-0,097},$$

где:

K_s – коэффициент поправки;

x – площадь земельного участка.

Расчет величины корректировки для земельного участка приведен в таблице.

Таблица 5.7

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	20 000,0	10 600,0	14 000,0
Коэффициент зависимости	0,8292	0,9309	0,9900	0,9636
Корректировка		12,3%	19,4%	16,2%

Инженерные коммуникации

Значение корректировок было принято по данным Справочника оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А. (2016 г.).

Результаты исследования приведены в таблице ниже:

Таблица 5.8

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,09	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,09	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,08	1,21

Величина корректировок принималась на среднем уровне согласно таблицы выше.

Таблица 5.9

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.	820 167 270	608 130 000	995 527 080
Справедливая стоимость земельного участка	руб.	208 480 000	117 479 800	129 108 000
Стоимость улучшений, с НДС	руб.	611 687 270	490 650 200	866 419 080
Общая площадь	кв. м	12 700,0	8 200,0	16 700,0
Стоимость улучшений, с учетом НДС	руб./кв. м	48 164	59 835	51 881
Стоимость улучшений, без учета НДС	руб./кв. м	40 817	50 708	43 967

Таблица 5.10

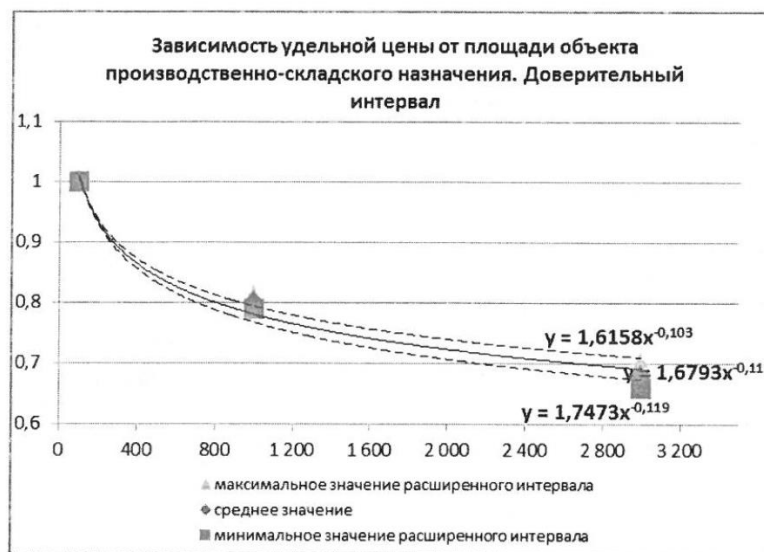
Расчет стоимости улучшений оцениваемого объекта (без учета НДС, без учета стоимости земельного участка)

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения	руб./кв. м		40 817	50 708	43 967
Площадь общая	кв. м	30 831,1	12 700,0	8 200,0	16 700,0
Корректировка	%		-9,4	-13,9	-6,8
Скорректированная цена	руб./кв. м		36 980	43 660	40 977
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		36 980	43 660	40 977
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		36 980	43 660	40 977
На состав площадей					
Доля административных помещений, %		32,56	23,62	18,90	5,39
Доля производственно-складских помещений, %		67,44	76,38	81,10	94,61
Коэффициент удорожания административных помещений			1,51	1,51	1,51
Стоимость производственно-складских помещений, руб./кв. м			33 004	39 822	39 881
Стоимость административных помещений, руб./кв. м			49 836	60 131	60 220
Весовые коэффициенты			0,336	0,319	0,345
Справедливая стоимость улучшений объекта оценки производственно-складского назначения (отапливаемые)	руб./кв. м	37 552			
Справедливая стоимость улучшений объекта оценки административного назначения	руб./кв. м	56 703			
Справедливая стоимость улучшений объекта оценки	руб.	1 349 996 672			

Площадь улучшений объекта

Объект оценки и выбарнные объекты-аналоги имеет различные площади.

Регрессия построена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости», 2017 г., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода стр. 159, Лейфер Л.А.:



Корректировки рассчитывались согласно уравнению

$$y = 1,5531x^{-0,096},$$

где y – корректирующий коэффициент;

x – отношение площадей, кв. м.

Итоговое значение корректировки на площадь приведено в таблице:

Таблица 5.11

Расчет корректировки на площадь

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь, кв. м	30 831,1	12 700,0	8 200,0	16 700,0
Относительная расчетная стоимость	0,5323381	0,587755	0,6179824	0,570962
Корректировка на общую площадь, округлено, %		-9,4	-13,9	-6,8

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», 2017 г., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода стр. 159, Лейфер Л.А.:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,51	1,47	1,54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,21	1,25

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:

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

где:

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

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

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

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

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

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

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

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

где

$Вес_i$ – вес i-ого аналога

Val_i – i-ая валовая корректировка.

$\sum Val_i$ – сумма валовых корректировок;

n – количество объектов аналогов.

5.2 Расчет стоимости недвижимого имущества на основе доходного подхода

Методология доходного подхода

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

Определение чистого операционного дохода для объекта оценки

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

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

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

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

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

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

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

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

$$ПВД = A \times S,$$

где:

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

Выбор объектов-аналогов

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

Таблица 5.12.

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. № 097:032-20606/2Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158282 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	0,00	0,00	0,00	Вспомогательное
Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь: 230,6 кв. м, инв. № 097:032-20606/1Б, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	0,00	0,00	0,00	Вспомогательное
Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158280 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	0,00	0,00	0,00	Вспомогательное
Итого		30 185,40	20 519,65	9 665,75	

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

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

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 5.13

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	РФ, Московская область (Минское шоссе, 6 км от МКАД)	РФ, Московская область (Киевское шоссе, 5 км от МКАД)	РФ, Московская область (Киевское шоссе, 2 км от МКАД)
Направление. Удаленность от МКАД	Минское шоссе, 6 км от МКАД	Киевское шоссе, 5 км от МКАД	Киевское 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.	от 5000 до 10000	от 300 до 12000	6500,0
Техническое состояние помещений	Состояние хорошее	Состояние хорошее	Состояние хорошее
Эксплуатационные расходы	Включены	Включены	Не включены
Величина арендной платы, с учетом НДС, руб./кв. м/год.	12 802	12 334	11 791
Величина арендной платы, без учета НДС, руб./кв. м/год.	10 849	10 453	9 992
Источник информации	Демб Валерия тел.: 988-41-95, 8-926-902-54-94	АН "ЛИГА ПРО" (аш) тел.: 988-41-95, 8-495-988-41-95	АН "ЛИГА ПРО" тел.: 988-41-95
	http://www.sklad-i-ofis.ru/catalog/stocks/small/11401/	http://www.sklad-i-ofis.ru/catalog/stocks/large/10920/	http://www.sklad-man.ru/arenda-sklada/sklad43.html?dist_from=1&dist_to=6&loc=0&loc2=0

Таблица 5.14

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		10 849	10 453	9 992
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		10 849	10 453	9 992
Финансовые условия		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		10 849	10 453	9 992
Условия аренды		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		10 849	10 453	9 992
Снижение цены в процессе торгов		Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка	%		-9,5	-9,5	-9,5
Скорректированная цена	руб./кв. м		9 818	9 460	9 043
Местоположение		РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево	РФ, Московская область (Минское шоссе, 6 км от МКАД)	РФ, Московская область (Киевское шоссе, 5 км от МКАД)	РФ, Московская область (Киевское шоссе, 2 км от МКАД)
Направление		Киевское шоссе, 4 км от МКАД	Минское шоссе, 6 км от МКАД	Киевское шоссе, 5 км от МКАД	Киевское шоссе, 2 км от МКАД
Корректировка	%		0	0	0

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Скорректированная цена	руб./кв. м		9 818	9 460	9 043
Эксплуатационные расходы			Включены	Включены	Не включены
Корректировка	руб./кв. м		-2127	-2127	0,0
Корректировка	%		-21,7	-22,5	0,0
Скорректированная цена	руб./кв. м		7 691	7 333	9 043
<i>Весовые коэффициенты</i>			0,30610	0,30297	0,39093
Ставка арендной платы для помещений производственно-складского назначения, руб./кв. м в год, без учета НДС	руб./кв. м	8 111			
Ставка арендной платы для помещений административного назначения, руб./кв. м в год, без учета НДС	руб./кв. м	12 248			

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-21, 2017 г.:

Скидки на торг

Таблица 5.15.

СРД-21, ноябрь 2017 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

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	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)

Учитывая индивидуальные характеристики, район расположения, а также ситуацию на рынке недвижимости данного сегмента рынка, корректировка на торг принята на уровне среднего значения, в размере (-9,5 %).

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 объектов – аналога №№1 и 2 включены эксплуатационные расходы.

Величина была рассчитана на основании данных «Сборник Рыночных корректировок СРД-21»

Таблица 5.16

№ п/п	Город/ Класс	А
1	Москва*	
1.1	Офисные помещения:	
	Операционные расходы	7 420
	Эксплуатационные расходы	4 790
1.2	Торговые помещения	
	Операционные расходы	8 340
	Эксплуатационные расходы	6 050
1.3	Складские помещения	
	Операционные расходы	2 510
	Эксплуатационные расходы	2 130

Состав площадей

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

Коэффициент соотношения цен офисных объектов к производственно – складским составляет 1,51, на основе данных «Справочника оценщика недвижимости», 2017 г., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода стр. 159, 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	1,47	1,55
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,24	1,22	1,27

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

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

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

где

Вес_i – вес i-ого аналога

Val_i - i-ая валовая корректировка.

∑ Val_i - сумма валовых корректировок;

n – количество объектов аналогов.

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

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

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

Прогноз потерь от незанятости и при сборе арендной платы

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

Данный показатель рассчитывалась на основании анализа рынка данного Отчета:



Источник: Colliers International



Величина данного показателя принята для складских площадей – 7,9 %, для административных 10,5%.

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 (крыля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура).

Величина была рассчитана на основании данных «Сборник Рыночных корректировок СРД-21»

Таблица 5.17

№ п/п	Город/ Класс	А
1	Москва*	
1.1	Офисные помещения:	
	Операционные расходы	7 420
	Эксплуатационные расходы	4 790
1.2	Торговые помещения	
	Операционные расходы	8 340
	Эксплуатационные расходы	6 050
1.3	Складские помещения	
	Операционные расходы	2 510
	Эксплуатационные расходы	2 130

Т.к. арендные ставки объектов – аналогов были очищены от эксплуатационных расходов, к расчету принимается величина операционных расходов, равная постоянным расходам и расходы на замещение.

В настоящем Отчете величина постоянных расходов и расходов на замещение была рассчитана как разница операционных и эксплуатационных расходов, согласно данным таблицы выше.

В состав операционных расходов также было включено вознаграждение управляющей компании на уровне среднего значения 3,0% от ПВД.

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.

Динамика ставок капитализации в Москве, «прайм»



Источник: Colliers International

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.

Расчет стоимости Объекта оценки доходным подходом

№ п/п	Наименование ОС	Арендпригодная 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. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015 г.	8 286,10		0,00	8 286,10	8 111	12 248	101 488 153	10 656 256	90 831 897	21 514 361	69 317 536	9,50	729 658 274
2	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв.м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015 г.	7 318,00		6 856,97	461,03	8 111	12 248	61 263 579	4 986 637	56 276 942	5 073 488	51 203 454	12,00	426 695 450
3	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7320,6 кв.м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9050. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158279 от 06.04.2015 г.	7 320,60		6 859,40	461,20	8 111	12 248	61 285 371	4 988 413	56 296 958	5 075 303	51 221 655	12,00	426 847 125
4	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7260,7 кв.м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9049. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158278 от 06.04.2015 г.	7 260,70		6 803,28	457,42	8 111	12 248	60 783 884	4 947 591	55 836 293	5 033 762	50 802 531	12,00	423 354 425
	Итого	30 185,40		20 519,65	9 665,75									2 006 555 274
	Справедливая стоимость земельных участков													611 637 000
	Справедливая стоимость улучшений, без НДС за вычетом стоимости земельных участков													1 394 918 274

5.3 Расчет стоимости недвижимого имущества на основе затратного подхода

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

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

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

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

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

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

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

V_{BR} – затраты на замещение объекта оценки;

AD – накопленный износ и устаревание объекта оценки, %;

Pr – прибыль предпринимателя (инвестора), %;

$НДС$ – налог на добавленную стоимость, %.

Расчет величины затрат на строительство объектов.

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

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

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

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

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

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

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

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

В рамках настоящего Отчета был использован метод сравнительной единицы.

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

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

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

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

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

Обоснование поправок и корректировок

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

Таким образом, корректирующие показатели объединяются в две группы:

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

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

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

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

$а_{ст}$ – доля площади отсутствующей стены в общей площади наружных стен пристроенного здания;

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

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

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

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

$Ц_{пер}$, $Ц_{пол}$, – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов

Царк
ho, ha здания соответственно перекрытий, пола, каркаса, руб./куб. м здания;
– средняя высота этажа соответственно оцениваемого здания и здания–
аналога, м

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Поправки второй группы

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

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

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

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

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

CB	–	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;
K	–	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 5.19

Поправка на различие в строительном объеме/площади

На разницу в объеме		На разницу в площади	
Vo/Vспр	Ko	So/Sспр	Ko
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» №№102 и 94.

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.	I группа поправок, руб./ кв. м	II группа, коэф.	Прямые строительные затраты на создание здания Объекта оценки, руб.
				Материал стен	КС			КС	Справочный показатель стоимости по объектам-аналогам, руб.	Общая площадь, кв. м	Строительный объем, куб. м.					
1	Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015 г.	8 657,80	37 589,00	Кирпичные, облицовочные панели	КС-4	ruO3.03.000.0077	2016	КС-4	16 439,40	от 6350 до 8550 кв. м	-	куб. м	37 589,00	0,00	1,355	837 309 522
2	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015 г.	7 318,00	303 231,00	Сэндвич - панели	КС-6	ПЗ.19.000.0092	2016	КС-6	5 690,72	-	124 000,0	куб. м	303 231,00	0,00	1,203	2 075 900 068
3	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7320,6 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9050. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158279 от 06.04.2015 г.	7 320,60														
4	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7260,7 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9049. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158278 от 06.04.2015 г.	7 260,70														
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	21,00	69,00	Бетонные монолитные	КС-1	ПЗ.19.000.0072	2016	КС-1	8 632,87	-	100,0	куб. м	69,00	0,00	1,498	892 311

№ 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 06.04.2015 г.															
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.	230,60	1 547,00	Сэндвич - панели, кирпичные	КС-1	О4.17.000.026 6	2014	КС-1	2 920,00	-	до 3 000	куб. м	1 547,00	0,00	1,563	7 060 446
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.	22,40	69,00	Бетонный монолитные	КС-1	ПЗ.19.000.007 2	2011	КС-1	8 632,87	-	100,0	куб. м	69,00	0,00	1,498	892 311

Таблица 5.21

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

№ п/п	Объект оценки	Основные технические характеристики		Год постройки-ки	Ед. изм.	Кол-во ед. изм. объекта оценки	Год справочника	Код объекта аналога	КС	Справочный показатель по объектам-аналогам	На различие в климате	На изменение цен после издания справочника	На конструктивные элементы	НДС	Стоимость затрат на создание здания Объекта оценки, без учета НДС, руб.
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.	Трубопроводы	2011	м	510,660	2016	гИЗ.07.042.0040	КС-12	5 182,00	1,00	1,318	1,000	1	3 487 744	
		Колодцы	2011	шт.	20	2016	гИЗ.07.021.0002	КС-10	93 639,00	1,00	1,367	1,000	1	2 560 090	
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)	Трубопроводы	2011	м	1027,450	2016	гИЗ.07.042.0040	КС-12	5 182,00	1,00	1,318	1,000	1	7 017 356	
		Колодцы	2011	шт.	14	2016	гИЗ.07.021.0002	КС-10	93 639,00	1,00	1,367	1,000	1	1 792 063	

Отчет № 140/18 РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево

№ п/п	Объект оценки	Основные технические характеристики		Год постройки-ки	Ед. изм.	Кол-во ед. изм. объекта оценки	Год справочника	Код объекта аналога	КС	Справочный показатель по объектам-аналогам	На различие в климате	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	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.	Трубопроводы	2011	м	1825,310	2016	гИИЗ.07.042.0040	КС-12	5 182,00	1,00	1,318	1,000	1	12 466 641	
		Колодцы	2011	шт.	36	2016	гИИЗ.07.021.0002	КС-10	93 639,00	1,00	1,367	1,000	1	4 608 162	
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.	Площадь застройки - 13,3 кв. м. Модель "Евроион-Биоматикс 15". Материал фундамента-ж/б. Год постройки 2011 г.		2011	куб. м	46,55	2016	гИИЗ.07.015.0001	КС-9	48 903,00	1,00	1,270	1,000	1	2 891 072
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.	Площадь застройки - 123,1 кв. м. Модель "Векса-5м". Материал фундамента-ж/б. Год постройки 2011 г.		2011	куб. м	430,85	2016	гИИЗ.07.015.0001	КС-9	48 903,00	1,00	1,270	1,000	1	26 758 719
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	Трубопроводы	2011	м	49,45000	2016	гИИЗ.09.001.0136	КС-12	43 240,53	1,00	1,318	1,000	1	2 818 206	
		Колодцы	2011	шт.	2	2016	гИИЗ.07.021.0002	КС-10	93 639,00	1,00	1,367	1,000	1	256 009	

№ п/п	Объект оценки	Основные технические характеристики		Год постройки	Ед. изм.	Кол-во ед. изм. объекта оценки	Год справочника	Код объекта аналога	КС	Справочный показатель по объектам-аналогам	На различие в климате	На изменение цен после издания справочника	На конструктивные элементы	НДС	Стоимость затрат на создание здания Объекта оценки, без учета НДС, руб.
	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.	Протяженность - 14,8 м, диаметр - 110 мм, материал - прага, колодцы - 2 шт.	Трубопроводы	2011	м	14,800	2016	ruИЗ.07.042.0041	КС-12	5 902,00	1,00	1,318	1,000	1	115 127
			Колодцы	2011	шт.	2	2016	ruИЗ.07.021.0002	КС-10	93 639,00	1,00	1,367	1,000	1	256 009
8	Водопровод от камеры ВКН-43, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 4,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1642. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158268 от 06.04.2015 г.	Протяженность - 3,7 м, материал - ПНД, диаметр - 110 мм, колодцы - 2 шт	Трубопроводы	2011	м	3,700	2016	ruИЗ.07.042.0041	КС-12	5 902,00	1,00	1,318	1,000	1	28 782
			Колодцы	2011	шт.	2	2016	ruИЗ.07.021.0002	КС-10	93 639,00	1,00	1,367	1,000	1	256 009
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.	Протяженность - 21,1 м, материал - ПНД, диаметр - 150 мм, колодцы - 4 шт	Трубопроводы	2011	м	21,100	2016	ruИЗ.07.042.0041	КС-12	5 902,00	1,00	1,318	1,000	1	164 133
			Колодцы	2011	шт.	4	2016	ruИЗ.07.021.0002	КС-10	93 639,00	1,00	1,367	1,000	1	512 018
10	Теплотель от котельной до ИТП2, назначение: нежилое, протяженность 142 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1713. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158270 от 06.04.2015 г.	Протяженность 141,78 м, диаметр - 325 мм, 159 мм, материал - сталь, ППУ-ПЭ	Трубопроводы	2011	м	141,78000	2016	ruИЗ.09.001.0149	КС-12	70 014 410,00	1,00	1,318	1,000	1	13 083 316
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.	Протяженность трассы 785,5 м в двухканальном исполнении, протяженность трубопроводов 1 571 м, материал трубопроводов а/ц, диаметр 100 мм, количество колодцев - 17. Год постройки 2011 г.	Трубопроводы	2011	км	0,7855	2016	ruИЗ.08.004.0008	КС-14	1 369 713,00	1,00	1,457	1,000	1	1 567 600
			Колодцы	2011	шт.	17	2016	ruИЗ.07.021.0002	КС-10	93 639,00	1,00	1,367	1,000	1	2 176 077
12	Трасса водоотведения от очистных сооружений	Протяженность - 293,1 м, материал - ПНД, диаметр	Трубопроводы	2011	м	293,100	2016	ruИЗ.07.042.0041	КС-12	5 902,00	1,00	1,318	1,000	1	2 279 977
			Колодцы	2011	шт.	10	2016	ruИЗ.07.021.0002	КС-10	93 639,00	1,00	1,367	1,000	1	1 280 045

№ п/п	Объект оценки	Основные технические характеристики	Год постройки	Ед. изм.	Кол-во ед. изм. объекта оценки	Год справочника	Код объекта аналога	КС	Справочный показатель по объектам-аналогам	На различие в климате	На изменение цен после издания справочника	На конструктивные элементы	НДС	Стоимость затрат на создание здания Объекта оценки, без учета НДС, руб.	
	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.	- 500 мм. Колодцы - 10 шт. Год постройки - 2011 г.													
13	Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г,Г1,Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015 г.	Протяженность трассы - 1 034,95 м, в том числе: газопровод высокого давления: протяженность 704,55 м, диаметр - 500 мм., материал - сталь. Газопровод среднего давления: протяженность 343,1 м, диаметр - 159 мм, 219 мм, 225 мм, материал - сталь, полиэтилен. В состав сооружения 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.	Трубопроводы	2011	км	1.03495	2016	гИИЗ.06.009.0002	КС-12	3 226 557,00	1,00	1,318	1,000	1	4 401 231

Прибыль предпринимателя

Значение данного показателя было принято в качестве минимального значения доверительного интервала по данным «Справочника оценщика недвижимости», 2017 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, Лейфер Л.А.:

Таблица 5.22

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 44

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,4%	16,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	18,2%	17,2%	19,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,1%	16,1%	18,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,0%	12,1%	13,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,8%	16,8%	18,8%

Анализ износа и устареваний

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

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

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

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

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

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

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

Дефекты и повреждения условно можно разделить на следующие основные виды:

- внешние (поверхностные) и внутренние (глубинные);
- видимые и невидимые при осмотре;
- легко- и трудноустраняемые;
- развивающиеся во времени от воздействия среды и нагрузок.

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

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

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

Таблица 5.23

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

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

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

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

Таблица 5.24

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	6	125	5
Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015 г.	2010	8	80	10
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	8	80	10
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	8	80	10
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	8	125	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.	2010	8	125	6

Наименование основного средства	Год постройки	Тфакт, лет	Тнорм, лет	Иф, %
7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015 г.				
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.	2012	6	125	5
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	7	30	23
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	7	30	23
Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015 г.	2011	7	30	23
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	7	30	23
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	7	30	23
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	7	30	23
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	7	30	23
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	7	30	23
Ливневая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 21,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1643. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158269 от 06.04.2015 г.	2011	7	30	23
Теплосеть от котельной до ИТП2, назначение: нежилое, протяженность 142 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1713. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158270 от 06.04.2015 г.	2011	7	30	23
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	7	30	23
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	7	30	23
Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г,Г1,Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015 г.	2011	7	30	23

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 5.25

Расчет стоимости Объекта оценки

№ п/п	Наименование Объекта	Прямые строительные затраты, без учета НДС, руб.	Прибыль предпр. коэф.	Затраты на создание (замещение) улучшений, руб.	Иф, %	Уф, %	Увн, %	Инак, %	Справедливая стоимость улучшений без учета стоимости земельного участка, без учета НДС, руб.
Здания									
1	Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015 г.	837 309 522	1,172	981 326 760	5	0	0	5	932 260 000
2	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015 г.								
3	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7320,6 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9050. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158279 от 06.04.2015 г.	2 075 900 068	1,172	2 432 954 880	10	0	0	10	2 189 659 000
4	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7260,7 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9049. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158278 от 06.04.2015 г.								
5	Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв. м, инв. № 097:032-20606/2Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158282 от 06.04.2015 г.	892 311	1,172	1 045 788	6	0	0	6	983 000
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.	7 060 446	1,172	8 274 843	6	0	0	6	7 778 000
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.	892 311	1,172	1 045 788	5	0	0	5	993 000
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.	6 047 834	1,172	7 088 061	23	0	0	23	5 458 000

Отчет № 140/18 РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево

№ п/п	Наименование Объекта	Прямые строительные затраты, без учета НДС, руб.	Прибыль предпр, коэф.	Затраты на создание (замещение) улучшений, руб.	Иф, %	Уф, %	Увн, %	Инак, %	Справедливая стоимость улучшений без учета стоимости земельного участка, без учета НДС, руб.
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.	8 809 419	1,172	10 324 639	23	0	0	23	7 950 000
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.	17 074 803	1,172	20 011 669	23	0	0	23	15 409 000
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.	2 891 072	1,172	3 388 336	23	0	0	23	2 609 000
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.	26 758 719	1,172	31 361 219	23	0	0	23	24 148 000
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.	3 074 215	1,172	3 602 980	23	0	0	23	2 774 000
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.	371 136	1,172	434 971	23	0	0	23	335 000
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.	284 791	1,172	333 775	23	0	0	23	257 000
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.	676 151	1,172	792 449	23	0	0	23	610 000
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.	13 083 316	1,172	15 333 646	23	0	0	23	11 807 000
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.	3 743 677	1,172	4 387 589	23	0	0	23	3 378 000
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)	3 560 022	1,172	4 172 346	23	0	0	23	3 213 000

№ п/п	Наименование Объекта	Прямые строительные затраты, без учета НДС, руб.	Прибыль предпр, коэф.	Затраты на создание (замещение) улучшений, руб.	Иф, %	Уф, %	Увн, %	Инак, %	Справедливая стоимость улучшений без учета стоимости земельного участка, без учета НДС, руб.
	(согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015 г.								
13	Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г,Г1,Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015 г.	4 401 231	1,172	5 158 243	23	0	0	23	3 972 000
	Итого								3 213 593 000

Определение справедливой стоимости земельных участков, входящих в состав Объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

При оценке земельного участка следует особо отметить состав оцениваемых прав.

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

Общее описание подходов оценки земельных участков

Доходный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость

представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

Методы оценки справедливой стоимости права пользования земельными участками

При оценке стоимости земельных участков существуют следующие методы:

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

Таблица 5.26

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

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
		с учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы.	
5	Метод остатка	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта 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.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует 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 5.27

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	Промышленное строительство, склады	Промышленное строительство, склады	Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса
Местоположение	РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево	РФ, г. Москва, поселение Московский, 32 квартал	РФ, г. Москва, Сосенское поселение, район Сосенское	РФ, г. Москва, в районе д. Картмазово
Направление	Киевское шоссе (Юго-Западное направление)	Киевское шоссе (Юго-Западное направление)	Калужское шоссе (Юго-Западное направление)	Киевское шоссе (Юго-Западное направление)
Удаленность от МКАД, км	4	3,5	2	6
Площадь, кв. м	65 895,00	15 500,0	24 530,0	5 000,0
Площадь, сотка	658,95	155,00	245,30	50,00
Наличие зданий и сооружений (в т.ч. малых построек)	Условно свободный	Нет	Нет	Нет
Наличие коммуникаций	Электроосвещение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
Стоимость, руб., с учетом НДС		186 000 000	300 000 000	63 000 000
Стоимость, руб., без учета НДС		186 000 000	300 000 000	63 000 000

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Стоимость, руб./кв. м, без учета НДС		12 000	12 230	12 600
Источник информации		тел. 7 985 222-17-55	тел. 7 965 395-66-16	тел. 8-906-707-70-30
		https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_1.55_ga_promnaznacheniya_1575800381	https://www.cian.ru/sale/suburban/151926805/	https://www.cian.ru/sale/commercial/166568156/

Таблица 5.28

Расчет справедливой стоимости земельного участка

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения	руб.		186 000 000	300 000 000	63 000 000
Наличие строений		Условно свободный	Нет	Нет	Нет
Корректировка	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		186 000 000	300 000 000	63 000 000
Скорректированная цена	руб./кв. м		12 000	12 230	12 600
Снижение цены в процессе торгов	%		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка	руб./кв. м		-11,5%	-11,5%	-11,5%
Скорректированная цена			10 620	10 824	11 151
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		10 620	10 824	11 151
Финансовые условия		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		10 620	10 824	11 151
Условия продажи		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		10 620	10 824	11 151
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		10 620	10 824	11 151
Местоположение		РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево	РФ, г. Москва, поселение Московский, 32 квартал	РФ, г. Москва, Сосенское поселение, район Сосенское	РФ, г. Москва, в районе д. Картмазово
Направление		Киевское шоссе (Юго-Западное направление)	Киевское шоссе (Юго-Западное направление)	Калужское шоссе (Юго-Западное направление)	Киевское шоссе (Юго-Западное направление)
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		10 620	10 824	11 151
Расстояние от МКАД		4	2	2	6
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		10 620	10 824	11 151
Общая площадь земельного участка	кв. м	65 895	15 500	24 530	5 000
Корректировка	%		-13,1%	-9,1%	-22,1%
Скорректированная цена	руб./кв. м		9 229	9 839	8 687
Наличие коммуникаций		Электроосвещение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		9 229	9 839	8 687
Наличие ж/д ветки		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		9 229	9 839	8 687
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	Промышленное строительство, склады	Промышленное строительство, склады	Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса
Корректировка	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		9 229	9 839	8 687
Общая валовая коррекция			13,1	9,1	22,1
<i>Весовые коэффициенты</i>			0,3399	0,3555	0,3047
Стоимость прав на земельный участок	руб./кв. м	9 282			

Обоснование внесенных корректировок**Обременения**

Для объекта оценки, как и для объектов-аналогов №1-№3 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-21, 2017 г.:

Таблица 5.29.

СРД-21, ноябрь 2017 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

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	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)

Учитывая индивидуальные характеристики, район расположения, а также ситуацию на рынке недвижимости данного сегмента рынка, корректировка на уторгование принята на уровне среднего значения, в размере (-11,5 %), т.к. спрос на земельные участки в районе расположения Объекта оценки

высокий со стороны потенциальных покупателей, учитывая индивидуальные характеристики района расположения – близость к МКАД, нахождение в районе развитой застройки и т.п.

Местоположение

Цена предложения зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Корректировки рассчитывались аналогично разделу «Расчет стоимости недвижимого имущества на основе сравнительного подхода» настоящего Отчета.

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

Корректировки рассчитывались аналогично разделу «Расчет стоимости недвижимого имущества на основе сравнительного подхода» настоящего Отчета.

Таблица 5.30

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	15 500,00	24 530,00	5 000,00
Коэффициент зависимости	0,8292	0,9542	0,9126	1,0649
Корректировка		-13,1%	-9,1%	-22,1%

Коммуникации

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

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 5.31

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб./кв. м	Справедливая стоимость, 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	9 282	54 717 000
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	9 282	183 626 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015 г.	40217	9 282	373 294 000
	Итого	65895		611 637 000

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Возможность получения достоверной величины стоимостной оценки при корреляции результатов по каждому из подходов оценки основывается на том, что все использованные подходы отражают:

1. Возможность определить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.
3. Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (такие как местоположение, размер, потенциальная доходность).

С целью определения точности расчета справедливой стоимости каждого из использованных подходов влияние на итоговый результат проанализированы сильные и слабые стороны каждого из подходов.

В таблице приведены результаты по каждому из подходов.

Таблица 6.1

Результаты расчета Объекта оценки

Наименование объекта	Справедливая стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб., без учета НДС	Справедливая стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб., без учета НДС	Справедливая стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб., без учета НДС
Объекты недвижимого имущества (здания, сооружения)	Справочно	1 349 996 672	1 394 918 274
Земельные участки	611 637 000	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
Объекты недвижимого имущества (здания, сооружения)	Справочно	0,00	1 349 996 672	0,5	1 394 918 274	0,5	1 372 457 000
Земельные участки	611 637 000	1,00	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	611 637 000
Итого							1 984 094 000

Учитывая цель и предполагаемое использование результатов оценки, необходимо выделение справедливой стоимости, приходящейся на отдельную позицию недвижимого имущества, в составе Объекта оценки. Выделение справедливой стоимости производилось с помощью долевого коэффициента от стоимости полученной по затратному подходу.

Расчет приведен в таблице ниже:

Таблица 6.3

Наименование объекта	Справедливая стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб., без учета НДС	Долевой коэф. от стоимости по затратному подходу	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС, округленно
Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015 г.	932 260 000	0,2900990	398 148 000
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.	731 709 400	0,2276920	312 497 000

Отчет № 140/18 РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево

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
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.	731 969 400	0,2277729	312 609 000
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.	725 980 200	0,2259092	310 051 000
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.	983 000	0,0003059	420 000
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.	7 778 000	0,0024203	3 322 000
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.	993 000	0,0003090	424 000
Бытовая канализация, назначение: канализование, протяженность 511 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К1, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2469. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158267 от 06.04.2015 г.	5 458 000	0,0016984	2 331 000
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.	7 950 000	0,0024739	3 395 000
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.	15 409 000	0,0047949	6 581 000
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.	2 609 000	0,0008119	1 114 000
Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015 г.	24 148 000	0,0075143	10 313 000
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.	2 774 000	0,0008632	1 185 000
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.	335 000	0,0001042	143 000
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.	257 000	0,0000800	110 000
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.	610 000	0,0001898	260 000
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.	11 807 000	0,0036741	5 043 000

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
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.	3 378 000	0,0010512	1 443 000
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.	3 213 000	0,0009998	1 372 000
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.	3 972 000	0,0012360	1 696 000
Итого	3 213 593 000	1,0000000	1 372 457 000

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, согласование полученных разными методами величин стоимости, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта оценки, можно сделать вывод о том, что:

справедливая стоимость Объекта оценки, на дату оценки, составила, без учета НДС:

1 984 094 000

(Один миллиард девятьсот восемьдесят четыре миллиона девятьсот четыре тысячи) рублей

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	справедливая стоимость, руб., без учета НДС	справедливая стоимость, руб., с учетом НДС	НДС (18%), 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.	398 148 000	469 814 640	71 666 640
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.	312 497 000	368 746 460	56 249 460
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.	312 609 000	368 878 620	56 269 620
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.	310 051 000	365 860 180	55 809 180
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.	420 000	495 600	75 600
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.	3 322 000	3 919 960	597 960
7	Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158280 от 06.04.2015 г.	424 000	500 320	76 320
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.	2 331 000	2 750 580	419 580

№ п/п	Наименование объекта	справедливая стоимость, руб., без учета НДС	справедливая стоимость, руб., с учетом НДС	НДС (18%), руб.
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.	3 395 000	4 006 100	611 100
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.	6 581 000	7 765 580	1 184 580
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.	1 114 000	1 314 520	200 520
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.	10 313 000	12 169 340	1 856 340
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.	1 185 000	1 398 300	213 300
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.	143 000	168 740	25 740
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.	110 000	129 800	19 800
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.	260 000	306 800	46 800
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.	5 043 000	5 950 740	907 740
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.	1 443 000	1 702 740	259 740
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.	1 372 000	1 618 960	246 960
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.	1 696 000	2 001 280	305 280
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.	54 717 000	54 717 000	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	183 626 000	183 626 000	не начисляется

№ п/п	Наименование объекта	справедливая стоимость, руб., без учета НДС	справедливая стоимость, руб., с учетом НДС	НДС (18%), руб.
	права собственности 77-АС 158286 от 06.04.2015 г.			
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.	373 294 000	373 294 000	не начисляется
	Итого	1 984 094 000	2 231 136 260	247 042 260

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. 1 - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136 ФЗ.
- Федеральный Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122 –ФЗ с изменениями и дополнениями.
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ.
- Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 27 июля .2006 г. №157-ФЗ.
- Федеральный стандарт оценки №1 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;
- Федеральный стандарт оценки №2 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;
- Федеральный стандарт оценки №3 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2007 г. № 611);
- МСФО (IFRS) 13
- Стандарты и правила Союза «Федерация специалистов оценщиков»
- Положение о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений, утвержденное постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. № 279.
- СНиПы (строительные нормы и правила), СНиРы (сметные нормы и расценки на строительные работы, ПВРы (показатели стоимости на виды работ), УПВС (укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов по отраслям народного хозяйства), УПСС (укрупненные показатели стоимости строительства).
- Сборники Ко-Инвест (общественные, промышленные, жилые, складские здания и сооружения).
- Сборники «Индексы цен в строительстве». - М.: Ко-Инвест, 2013.
- R.S.Means, Ко-Инвест. «Современные инженерные системы зданий». - М.: 2003.

Используемая методическая литература

- Введение в теорию оценки недвижимости. А.С.Галушка, В.С. Болдырев, А.Е.Федоров – М.: 1998.
- Двуреченский В.А., Федоров А.Е. Стоимость недвижимости. М.: Книга и бизнес, 2002.
- Габбасов Р.Г., Голубева Н.В. Недвижимость для целей налогообложения. Налоговый вестник, № 8,9, 2001.
- Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. - Спб.: 1997.
- Зайцев Ю.С. Некоторые ошибки и рекомендации по их устранению при оценке недвижимости подходом сравнения продаж. - RWAY №62, 2000.
- Организация оценки и налогообложения недвижимости (под ред. Дж.К.Эккерта). – М.: Стар Интер, 1997.
- Оценка недвижимости. Учебное пособие под редакцией А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002.
- Оценка недвижимости. Учебное пособие. И.В. Гранова – М.: изд-во «Приор», 2001.
- Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты. Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
- Пахомова О.М., Федоров В.П. Вопросы оценки №4, 1997.
- Пепеляев С.Г. Основы налогового права. М.: ИНФРА-М, 1995.
- Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М.: 1998.
- Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. — М.: РУТИ, 1995.
- Ромм А.П. Вопросы оценки №№ 3,4, 1997.
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – Спб.: 1997.
- Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М.: Городская собственность, 1999.
- Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. Е.П. Ким. - М.: Экспертное бюро, 1997 г.
- Харрисон Г.С. Оценка недвижимости. - М.: 1994.
- Фридман Д., 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.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.rway.ru, www.kvm.ru, www.akrus.ru, www.realtor.ru, www.arendator.ru и др.
- Базы данных управляющих компаний: NOBLE GIBBONS, ANGHEVELT, COLLINS INT, PENNY LANE REALTY.
- Базы данных компаний-консультантов по коммерческой недвижимости: Jones Lang LaSalle, Colliers International, Stiles & 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 её подготовки.
- Копии документов, представленных заказчиком, подписанные уполномоченным на то лицом и заверенные в установленном порядке.

Полученная от заказчика документация

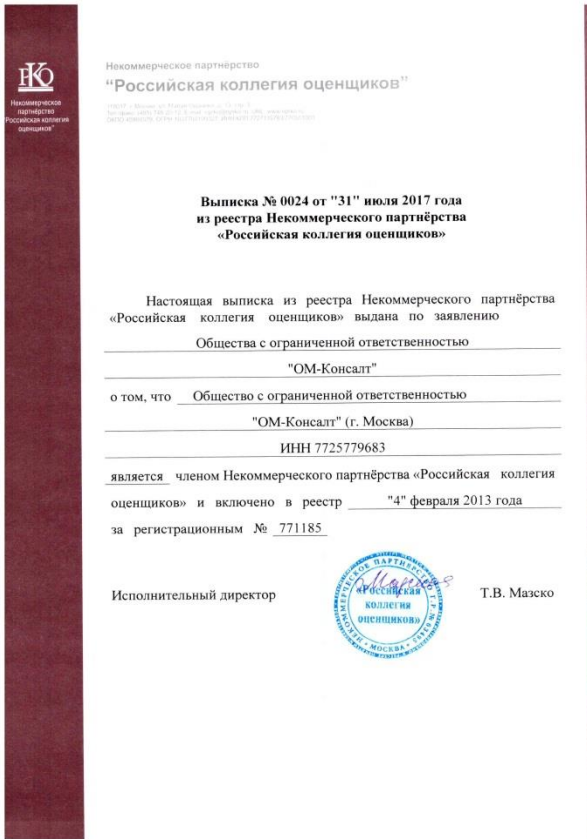
- a. Юридическое описание оцениваемого имущества:
- b. Копии страниц интернет с аналогами, используемых в расчетах

Документы оценщика, подтверждающие правомочность проведения оценки

Приложение № 1
**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ
ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**



ООО СК «ВТБ Страхование» Лицензия на осуществление страхования СИТ № 3398		ВТБ СТРАХОВАНИЕ	
ДОГОВОР обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки № V51277-0000236			
Настоящий договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от «09 января 2018г.» (Приложение №1 к настоящему Договору) и соответствует с «Протокола страхования ответственности оценщиков» Страховщиком от 19.07.2016 (далее – Протокол страхования) (Приложение №2 к настоящему Договору).			
СТРАХОВЩИК	ООО СК «ВТБ Страхование» Адрес: г. Москва, д. 8, стр. 1, Москва, 121000 Лицензия: СИТ № 3398	Лицо, ответственность которого застрахована	ООО «ОМ-Консалт» Адрес: г. Москва, пр. Косыгина, д. 2, стр. 1, Москва, 125080
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «ОМ-Консалт»	Объект страхования	Не противоречащее законодательству Российской Федерации имуществом и интересам Страхователя, связанные с риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договоров на проведение оценки и (или) ответственности за применение вреда имуществом третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, рыночной стоимости объекта оценки, инвестиционной / ликвидационной стоимости объекта оценки, ликвидационной стоимости объекта оценки.
Лицо, ответственность которого застрахована	ООО «ОМ-Консалт» Адрес: г. Москва, пр. Косыгина, д. 2, стр. 1, Москва, 125080	Страховой случай	Установленный и вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, и (или) ответственности за применение вреда имуществом третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
Выгодоприобретатели	Безналичный расчетный счет № 4070181022000039883	Выгодоприобретатели	Установленный и вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, и (или) ответственности за применение вреда имуществом третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
Страховая сумма	40 000 000,00 (Сорок миллионов) рублей 00 копеек.	Франшиза	Не установлена
Премиальный тариф	20 900,00 (двадцать тысяч) рублей 00 копеек.	Срок страхования	с «26 января 2018г.» по «23 января 2019г.»
Лимит ответственности по одному страховому случаю	40 000 000,00 (Сорок миллионов) рублей 00 копеек.	Приложения к Договору	Приложение №1 Заявление на страхование от «09 января 2018г.» Приложение №2 Протокол страхования.
Дата и место выдачи	«09 января 2018г.» г. Москва	Представитель Страхователя	Миронов А. А. Директор № 84077 от 01.12.2017г.
Адрес местонахождения	101000, г. Москва, Частотный бульвар, д. 8, стр. 1	Представитель Страхователя	Сидорова М. М. Директор № 84077 от 01.12.2017г.
Почтовый адрес:	101000, г. Москва, Частотный бульвар, д. 8, стр. 1	Адрес местонахождения	115432, г. Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 26, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом 25 ком. 1
ИНН	770203726 КПП 787950001	Почтовый адрес:	115432, г. Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 26, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом 25 ком. 1
БИК	044525187	ИНН	7725779683
Расчетный счет	4070181022000039883	БИК	044525187
Банк	АО «ВТБ Банк Москвы»	Расчетный счет	4070281022000039883
Кор. счет	3010181070000000187	Банк	АО «ВТБ Банк Москвы» (ЗАО)
Представитель Страхователя	Миронов А. А.	Кор. счет	3010181070000000187



www.fsosro.ru
119049, г. Москва, а/я 6

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 998-75-83

Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Юриной Анастасии Вячеславовны

о том, что

Юрина Анастасия Вячеславовна

является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 14.04.2017 г. за регистрационным № 434
право осуществления оценочной деятельности не приостанавливалось.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «26» мая 2017г.

Дата составления выписки «26» мая 2017г.

Генеральный директор
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов
Оценщиков» _____ Клименко И.В.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
ОГРН 1157700016539 от 16.10.2015 ИНН 7709470802

www.fsosro.ru

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Юрина Анастасия Вячеславовна

паспорт: серия 9212 № 336357
Дата 24.07.2012
Выдан ОУФМС России по Республике Татарстан в Ново-Савиновском районе г. Казань
включен 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 14.04.2017 г.
Номер свидетельства № 434
Президент _____ А.В. Верхозина-Рогинч

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 года за № 0017
+7 (495) 998-75-83

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/U000577

Настоящий Полис (Договор) (далее по тексту Полис) обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности выдан Страховщиком - ОАО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя и подтверждения условий «Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 09.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомился с ними и обязуется выполнять.

Страховщик: Открытое акционерное общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. "Б"
ИНН 7713056834

Страхователь: оценщик Юрина Анастасия Вячеславовна
Адрес регистрации и/или ИНН: 165711801086

Объект страхования:
А) Имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) Имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования.

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба заказчику (бездействию) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленного вступившим в законную силу решением суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису.

Страховые случаи в рамках п. 3.1.3 Правил страхования являются возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия настоящего Полиса.

Лимит ответственности по одному страховому случаю и франшиза не установлены.

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов: Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в настоящем Полисе.

Страховая премия: 14500 руб. (Четырнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек).
Подлежит оплате Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в соответствии со Счетом №0991R/776/U000577 от 29 мая 2017 г.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация
Срок действия настоящего Полиса (Период страхования): с 00 часов 00 минут 1 июня 2017 г. по 24 часа 00 минут 31 мая 2018 г. включительно.

По настоящему Полису страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие с 6 мая 2017 г. по 31 мая 2018 г.

Случай признается страховым при условии, что:
- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в период с 6 мая 2017 г. по 31 мая 2018 г. (обе даты включительно);
- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в период с 6 мая 2017 г. по 31 мая 2018 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 5х лет с даты окончания настоящего Полиса.

Страховщик: _____ /Кожмякин А.А./
Дов. №5297/14 от 17 ноября 2014 г.

Страхователь: _____ /Юрина Анастасия Вячеславовна/

Место и дата выдачи Полиса: г. Москва, 29 мая 2017 г.

Настоящий документ заверяется о том, что

ЮРИНА Анастасия Вячеславовна
прошла(а) профессионального переподготовку в (на)
НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»
по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Решением от
04 октября 2013 года
данным предоставляется право
на занятие профессиональной деятельностью в сфере
Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
77240408577

Документ, о квалификации

Регистрационный номер
0656
Город
Москва
Дата выдачи
04 октября 2013 года

Приложение № 2

ДОКУМЕНТЫ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА

Объекты-аналоги

Земельные участки

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a 1.55-hectare industrial plot. The listing includes a satellite map, contact information for the seller, and details about the plot's location and price.

Участок 1.55 га (промназначения) № 1575800381, размещено 9 февраля в 15:15 207 (+8) **186 000 000 ₽** [Купить в ипотеку](#)

8 985 222-17-55

[Написать сообщение](#)

Сергей
Продавец
На Avito с 09 февраля 2018

Адрес
Россия, Москва, поселение Московский, квартал 32

Участки на самом берегу Волги
bestmesto.ru

Ритейл в бизнес-квартале
Парк Мира
sminex.com

Расстояние до города: 3 км; Площадь: 155 сот.

Адрес: Россия, Москва, поселение Московский, квартал 32
[Посмотреть карту](#)

Только до 01 апреля 2018г ЦЕНА НИЖЕ НА 30%. Земля промышленного назначения. Развитая инфраструктура. Хорошая дорога, асфальтированный съезд. Рядом м.Саларьево и м.Румянцево. До МКАД 3,5 км. Старая цена была равна кадастровой стоимости (261 000 000р).

Пожаловаться

Продается коммерческая земля Москва - база ЦИАН, объявление №151926805


Коммерческая земля, 250 сот.

Москва, Сосенское поселение, НАО (Новомосковский) [На карте](#)
 Калужское шоссе, 2 км от МКАД

300 000 000 ₽
 Следить за изменением цены

Ипотека от 2 675 722 ₽/мес
 *Предварительный расчет
 Оставить заявку

В избранное | Поделиться | Скачать | Добавить | Пожаловаться



6 фото

ЦИАН ID 9841282

РЕКЛАМА
LOFT - офисы в новом БЦ
 Продажа оф-в и ПСН в БЦ Riverdale, Павелецкая наб. От 107 т./м2. Готовность 100%. Акция! Отделка в подарок. Тел.: (495) 120-00-38

Продается коммерческая земля Москва - база ЦИАН, объявление №151926805

Фотографии (6) **Описание** На карте Контактное лицо

250 сот. Земли промышленности

Хороший участок правильной формы 24530 м.кв. с ГПЗУ (Москва). Виды разрешенного использования - склады, предельная высота зданий - до 25 метров. Разрешенная общая площадь объекта - 22077 м.кв.

Обеспечен наличием ресурсов:

- электроснабжение 200 кВт
- водоснабжение 7,6 м.куб./сут
- канализация хоз-бытовая
- газоснабжение 152 м.куб./час

Находится в центре индустриального парка "Индиго"

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 965 395-66-16
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Мощность, кВт	200
Обременение	Нет
ВРИ	Склады

300 000 000 ₽
 Следить за изменением цены

300 000 000 ₽
 Следить за изменением цены

PRO
 ID 9841282
+7 965 395-66-16
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
 Написать сообщение

РЕКЛАМА
LOFT - офисы в новом БЦ
 Продажа оф-в и ПСН в БЦ Riverdale, Павелецкая наб. От 107 т./м2. Готовность 100%. Акция! Отделка в подарок. Тел.: (495) 120-00-38

https://www.cian.ru/sale/commercial/166568156/

Продаю коммерческую землю Москва - база ЦИАН, объявление №166568156

18 фев, 10:08 48 просмотров, 1 за сегодня

Коммерческая земля, 50 сот.

Москва, Московский поселение, НАО (Новомосковский) [На карте](#)
 Киевское шоссе, 6 км от МКАД

63 000 000 Р

Ипотека от **от 561 902 Р/мес**
 "Предварительный расчет"
 Оставить заявку

В избранное | Поделиться | Добавить | Пожаловаться

3 фото

Площадь: **50 сот.** Категория: **Участок поселений**

Продаётся земельный участок 50 соток категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса. Земельный участок расположен в шести километрах от МКАД по Киевскому шоссе, в районе деревни Картмазово.

РЕКЛАМА
LOFT - офисы в новом БЦ
 Продажа оф-в и ПСН в БЦ Riverdale, Павелецкая наб. От 107 т./м2. Готовность 100%. Акция! Отделка в подарок. Тел.: (495) 120-00-38

Сравнительный подход

www.akrus.ru/prodazha/sklad/sklad-klassa-a/25994.html

Продажа нового склада Калужское шоссе, 1 км от МКАД. 12700 кв.м.

НЕДВИЖИМОСТЬ **АКРУС**

Коммерческая недвижимость в Москве и Подмосковье

Перезвоните мне! **(495) 785-81-15**

Аренда | Продажа | Оставить заявку или предложить объект | Услуги | Контакты | О компании | Сделки с коммерческой недвижимостью

Недвижимость в Москве и МО / Продажа коммерческой недвижимости / склад класса "А" / Продажа нового склада Калужское шоссе, 1 км от МКАД. 12700 кв.м. № лота Искать

Продажа нового склада Калужское шоссе, 1 км от МКАД. 12700 кв.м.

№ лота **25293** Продажа склада складской комплекс, склад класса "А", здание склад

6350 — 12700 кв.м. 1 300 \$ кв.м. Оставить заявку

Добавить в блокнот

Продажа нового склада Калужское шоссе, 1 км от МКАД. 12700 кв.м.
 Предлагаем купить склад класса А.
 Площадь: 12700 кв.м., в том числе офисные и бытовые помещения - 3000 кв.м.
 Участок 2 Га в собственности.
 Электричество 175 кВт, газ, вода, канализация.
 9 доков, высота потолков 12-18 метров, пол-антитель, 28 санузлов, 16 душевых.

Склад и участок возможно разделить пополам.
 Цена продажи склада класса А 1300\$ кв.м. ТОРГ!
 Вознаграждение агентству выплачивает собственник недвижимости.

Продажа склада класса А Калужское шоссе, 1 км от МКАД. 12700 кв.м.

Блокнот (0)

https://www.cian.ru/sale/commercial/170404046/

Продаю склад Москва, м. Саларьево - база ЦИАН, объявление №170404046

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа складов в Москве > Московский поселение > НАО (Новомосковский) > Московский > метро Саларьево


сегодня, 16:21 41 просмотр, 2 за сегодня Премиум

Склад (А), 8 200 м²

Москва, Московский поселение, Саларьево деревня, НАО (Новомосковский) [На карте](#)

📍 Саларьево, 20 мин. пешком 📍 Теплый Стан, 20 мин. пешком

❤ В избранное
🔗
📄
📱
⚠ Пожаловаться



2 фото

699 000 000 ₹

✉ Следить за изменением цены

PRO

ID 15075273

+7 903 720-77-11

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

Продаю склад Москва, м. Саларьево - база ЦИАН, объявление №170404046

Фотографии (2) **Описание** На карте Контактное лицо

Площадь	Этаж	Сетка колонн	Выс. потолков	Помещение
8 200 м²	1 из 1	12x24	12 м	Свободно

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, водоснабжение и канализация - городские сети, отопление - газовое. Земельный участок в собственности, площадь 1,06 га.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 903 720-77-11
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Высота потолков	12 м
Состояние	Типовой ремонт
Ворота	Докового типа
Материал пола	Наливной пол
Мощность, кВт	100
Парковка	На территории
Тип парковки	Для легковесного транспорта
Количество мест	10

Склад, 8 200 м²

699 000 000 ₹

✉ Следить за изменением цены

PRO

ID 15075273

+7 903 720-77-11

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

Скриншоты веб-страницы сайта "Склад Менеджмент" (http://www.sklad-man.ru/). Сайт посвящен продаже и аренде складов. Визуально представлены две страницы: верхняя часть первой страницы и вторая страница с подробными характеристиками склада.

Верхняя часть первой страницы:

- Навигационное меню: Аренда склада, Продажа склада, Ответвление, Семейные участки.
- Логотип: **МЕНЕДЖМЕНТ** Агентство складской недвижимости.
- Панель быстрого поиска: ID:267, Продажа / Продажа складского комплекса класса В, Киевское шоссе, 5 км от МКАД, 16700 кв.м. Цена: **1 200 \$/кв.м**.
- Кнопка: **Оставить заявку**
- Фотогалерея (4) изображений.
- Список новостей:
 - 01 марта: **В «новой» Москве будет построено 10 технопарков**. Владимир Жидин, глава московского Департамента развития новых территорий, заявил о том, что вдоль ЦКАД (в границах "новой" Москвы) будет построено порядка 10 общественно-деловых центров и технопарков.
 - 27 февраля: **В Красноярске земли сдаются в аренду под склады и автосервисы**. Власти Красноярска проводят торги, на которые выставлены 5 участков земли. Среди них будут строиться различные объекты коммерческой недвижимости.
 - 21 февраля: **Компании все чаще будут приобретать складскую недвижимость в лизинг**. В жилом квартале города Лайков (Московская область) запущен проект по лизингу коммерческой недвижимости.

Вторая страница (Описание склада):

- Заголовок: **Описание склада**
- Изображение: Вид на склад с воздуха.
- Таблица характеристик:

Местоположение	Технические характеристики
<ul style="list-style-type: none"> Киевское шоссе; 5 км от МКАД; 	<ul style="list-style-type: none"> Рабочая высота: 8,5 метров; Пол: антипыль; Нагрузка на пол 1 этаж - 6 тонн, 2 этаж - 2 тонны; Ворота выходят на пандус; Автономное отопление; Температура внутри мин.: 18вС;; Система пожаротушения; Система вентиляции: «приточно-вытяжная»; Интернет: оптоволоконно; Телефонные линии; Макс. электрическая мощность: 300 кВт;
Описание объекта <ul style="list-style-type: none"> Складской комплекс 17000 м2; Двуэтажное офисно-складское здание на обособленной территории; Площадь земельного участка 1,4 Га; Вакантная площадь: <ul style="list-style-type: none"> Склад: 15800 м2; Офис: 900 м2 Готов к въезду; Свидетельство о собственности и вся документация в наличии. 	
Коммерческие условия <ul style="list-style-type: none"> Стоимость продажи (кв.м): 1200 USD за кв.м. 	
- Кнопка: **Оставить заявку**
- Фooter: **Склад Менеджмент, компания складской брокер**

Доходный подход

http://www.sklad-i-ofis.ru/catalog/stocks/small/11401/

Склады в аренду / До 300 м² / Запад / Складской комплекс класса "А", МО, запад, ответственное хранение, пл. от 100 п/мест до 10000 п/мест

Лот № 11401
 Брокер по объекту:
Демб Валерия
 тел.: 988-41-95, 8-926-902-54-94

Название	Складской комплекс класса "А", МО, запад, ответственное хранение, пл. от 100 п/мест до 10000 п/мест
Лот	11401
Аренда или продажа	аренда
Направление	Запад
Удаленность от МКАД	6 км
Ближайшая трансп. магистраль	Минское шоссе
Тип объекта	Складской комплекс
Высота потолка	12 м
Пол	Антильез
Отопление	отопленный и неотапливаемый
Температура хранения	18 ° C
Готовность к въезду	Готов
Класс	"А"
Телефон, интернет	Есть
Общая площадь	от 5000 до 10000
Парковка	Есть
Тип аренды	ответственное хранение, аренда
Ставка аренды	190
Коммунальные платежи	включены в стоимость без НДС
Режим работы	Круглосуточно
Охрана	Есть

Понск
 По всем критериям, интерактивная карта Москвы и метрополитена
[перейти](#)

БЕЗ КОМИССИИ!
 МО Каширское шоссе
 ТЕХНОПАРК КЛАСС «А»
 АРЕНДА, ПРОДАЖА
 СКЛАД 7000 м², ЗЕМЛЯ от 3 га

Офисы в аренду
 До 100 м²
 От 100 до 300 м²
 От 300 до 1000 м²
 Более 1000 м²
 Бизнес-центры
 Офисы без комиссии

Магазины, ПСН
 Производства
 ПСН

Лот №11401 - Складской комплекс класса "А", МО, Запад, ответственное хранение, пл. от 100 п/мест до 10000 п/мест

Логистический оператор оказывает услуги ответственного хранения на складском комплексе класса "А". Широкий спектр услуг по обработке товара. Кросс-докин. WMS-система (WMS Manhattan). Квалифицированный персонал. Таможенное оформление. Страхование. Возможна работа по системе склад-транспорт. Открытые площадки, козловые и мостовые краны грузоподъемностью 10 тонн. Также в аренду холодильные склады пл. 970 м² и 1200 м².

http://www.sklad-i-ofis.ru/catalog/stocks/large/10920/

Складской комплекс класса "А", МО, Юго-Запад, ответственное хранение, пл. от 300 п/мест до 12000 п/мест

Лот № 10920
 Брокер по объекту:
Астафьев Андрей
 тел.: 988-41-95, 8-926-244-95-63

Название	Складской комплекс класса "А", МО, Юго-Запад, ответственное хранение, пл. от 300 п/мест до 12000 п/мест
Лот	10920
Аренда или продажа	аренда
Направление	Юго-Запад
Удаленность от МКАД	8 км
Ближайшая трансп. магистраль	Киевское/Боровское шоссе
Тип объекта	Складской комплекс
Высота потолка	16 м
Пол	Антильез
Нагрузка на пол	6000 кг/м ²
Окна	есть
Отопление	регулируемый температурный режим
Температура хранения	18 ° C
Энергопотребление	300 кВт
Система пожаротушения	сплинкерная
Готовность к въезду	готов
Класс	"А"
Этаж	1
Телефон, интернет	есть
Общая площадь	от 300 до 12000
Складская площадь	12000 м ²
Офисная площадь	200 м ²
Общая площадь территории	25000 м ²
Парковка	есть
Тип аренды	ответственное хранение
Срок аренды	11 месяцев с пролонгацией
Ставка аренды	от 216 до 216
Режим работы	График работы склада - с 8:00 до 22:00 (пн. - сб.) с возможностью организации работы в ночное время

метрополитена
[перейти](#)

БЕЗ КОМИССИИ!
 МО Каширское шоссе
 ТЕХНОПАРК КЛАСС «А»
 АРЕНДА, ПРОДАЖА
 СКЛАД 7000 м², ЗЕМЛЯ от 3 га

Офисы в аренду
 До 100 м²
 От 100 до 300 м²
 От 300 до 1000 м²
 Более 1000 м²
 Бизнес-центры
 Офисы без комиссии

Магазины, ПСН
 Производства
 ПСН

Лот №10920 - Складской комплекс класса "А", МО, Юго-Запад, ответственное хранение, пл. от 300 п/мест до 12000 п/мест

Складской комплекс класса "А", отвечающий современным мировым стандартам качества и функциональности. Ответственное хранение от 300 п/мест до 12000 п/мест. При высоте потолков 16 м допустима высота складирования — 14 м, современная система автоматизированного управления складом (WMS), 12 автоматических ворот, оборудованных докшеллерами, доквелперами, регулируемый температурный режим +15-20° С, приточная вентиляция, сплинкерная система пожаротушения, круглосуточная система видеонаблюдения, оптоволоконная телефонная и Интернет, территория для маневрирования и стоянки

http://www.sklad-man.ru/arenda-sklada/sklad43.html?dist_from=1&dist_to=6&loc=0&loc2=0

73: Входные — Янд... sklad-i-ofis.ru sklad-i-ofis.ru Аренда склада: С...

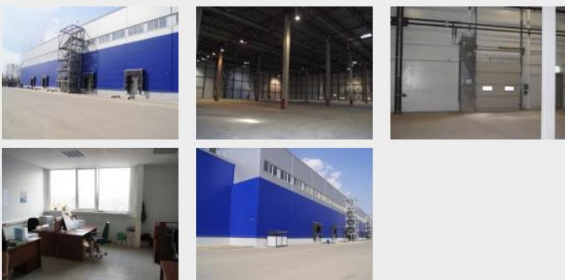
Страница Безопасность Сервис

О компании
Контактная информация
Карта сайта
Выставки
Новости недвижимости
Наши услуги
Текущие заявки
Аренда складской техники
Статьи

ID:43
Аренда / Склада класса «А» кросс-док 6500 м2, 6500 кв.м.
Складские помещения

175 \$/кв.м./год

Фотогалерея (5)



01 марта
В «новой» Москве будет построено 10 технопарков
Владимир Жидин, глава московского Департамента развития новых территорий, заявил о том, что вдоль ЦКАД (в границах «новой» Москвы) будет построено порядка 10 общественно-деловых центров и технопарков.

27 февраля
В Красноярске земли сдаются в аренду под склады и автосервисы
Бласти Красноярска проводят торги, на которые выставлены 5 участков земли. Среди них будут строиться различные объекты коммерческой недвижимости.

Описание склада
Киевское ш., 2 км от МКАД, площадь склада: 6500м2; площадь офисно-бытовых помещений: до 650м2; стоимость аренды: склад: \$175/м2/год + НДС + коммунальные платежи; офис: \$275/м2/год + НДС + коммунальные платежи; рабочая высота — 12м; шаг колонн — 12х24м; пол: бетон, антипыль, нагрузка 6 тонн/м; максимальная мощность: 300 кВт; 10 оптоволокон по 5 с противоположенных сторон; центральное отопление, магистральный газ; склад готов к въезду.

Оставить заявку

Отправьте нам сообщение jivosite

Приложение № 3
**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО
ХАРАКТЕРА**



МДМ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт»

Исх. от 29.05.2015г. № 2905-14

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Саларьево» (далее – «Фонд») сообразует Обществу с ограниченной ответственностью «ОМ - Консалт», что в соответствии с законодательством Российской Федерации балансовая стоимость в отношении недвижимого имущества Фонда по состоянию на 29 мая 2015 года определена на основании отчета оценки № 160/15 от 10 марта 2015 года и составляет:

Наименование объекта	Балансовая стоимость по состоянию на 28.05.2015г., руб.
1 Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1730. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015 г.	522 746 000
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.	399 004 000
3 Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7330,6 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.	399 146 000
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.	395 880 000
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: 77:17:0110205:8384. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158282 от 06.04.2015 г.	567 000
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.	3 330 000
7 Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влд. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158280 от 06.04.2015 г.	430 000
8 Бытовая канализация, назначение: канализование, протяженность 511 м., инв. № 097:032-0027-ГП-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.	3 348 000
9 Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097:032-0027-ГП-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158276 от 06.04.2015 г.	4 952 000

Исполнитель: Олюбкин А.Р., доб. 680-59

ООО «УК МДМ»
115172, Россия, Москва, Котельническая наб., д. 33, стр. 1
Тел. (495) 777-78-88, факс (495) 777-78-88 (880-48)
E-mail: info@ukmdm.ru, Internet: www.ukmdm.ru

10	Линейная канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032-0027-ГП-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение 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.	9 555 000
11	Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 13,3 кв.м., инв. № 097:032-0027-ГП-11, лит. К4, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2465. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158274 от 06.04.2015 г.	1 434 000
12	Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв.м., инв. № 097:032-0027-ГП-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015 г.	13 275 000
13	Теплоточ, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032-0027-ГП-11, лит. Г, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение 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.	1 795 000
14	Выгоява 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.	194 000
15	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.	151 000
16	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.	354 000
17	Теплоточ 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.	6 995 000
18	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.	1 816 000
19	Трасса водотока от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, протяженность 293 м., инв. № 097:032-0082-ГП-11, лит. К, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015 г.	1 821 000
20	Трасса газопровода от трассы электроснабжения газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097:032-0067-ГП-11, лит. Г, Г1, Г2, адрес (местонахождение)	2 595 000

Исполнитель: Олюбкин А.Р., доб. 680-59

ООО «УК МДМ»
115172, Россия, Москва, Котельническая наб., д. 33, стр. 1
Тел. (495) 777-78-88, факс (495) 777-78-88 (880-48)
E-mail: info@ukmdm.ru, Internet: www.ukmdm.ru

(согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015 г.	
21 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: 50:21:0110205:209. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158287 от 06.04.2015 г.	75 816 000
22 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 19 783 кв.м., адрес (местонахождение): 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.	254 429 000
23 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.	517 231 000
ИТОГО	
	2 616 864 000

Генеральный директор



Р.Б. Степанков

Исполнитель: Олюбкин А.Р., доб. 680-59

ООО «УК МДМ»
115172, Россия, Москва, Котельническая наб., д. 33, стр. 1
Тел. (495) 777-78-88, факс (495) 777-78-88 (880-48)
E-mail: info@ukmdm.ru, Internet: www.ukmdm.ru

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
• Дополнение к Аку 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 счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 77:17:0110205:1644
Объект права: Бытовая канализация, 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 № 77-77/017-77/017/062/2015-12/2

Государственный регистратор Елагина Н. С.

77-АС 158277

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
• Дополнение к Аку приема-передачи от 17 марта 2015 года 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: 77:17:0110205:2469
Объект права: бытовая канализация, назначение: канализование, Протяженность 511 м., инв.№ 097:032:0027-ГИ-11, лит. К1 , 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 № 77-77/017-77/017/062/2015-18/2

Государственный регистратор  Елагина Н. С.
77-77/017-77/017/062/2015-18/2

77-АС 158267 

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
• Дополнение к Аку приема-передачи от 17 марта 2015 года 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: 77:17:0110205:2470
Объект права: водопровод, назначение: водоснабжение, Протяженность 1028 м., инв.№ 097:032:0027-ГИ-11, лит. В , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д.Саларьево, владение 7

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-13/2

Государственный регистратор  Елагина Н. С.
77-77/017-77/017/062/2015-13/2

77-АС 158276 

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
• Дополнение к Аку приема-передачи от 17 марта 2015 года 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: 77:17:0110205:1642
Объект права: Водопровод от камеры ВКН-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 № 77-77/017-77/017/062/2015-19/2

Государственный регистратор  Елагина Н. С.
77-77/017-77/017/062/2015-19/2

77-АС 158268 

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
• Дополнение к Аку приема-передачи от 17 марта 2015 года 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: 77:17:0110205:2465
Объект права: очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 13,3 кв. м, инв.№ 097:032:0027-ГИ-11, лит. К4 , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д.Саларьево, владение 7

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-15/2

Государственный регистратор  Елагина Н. С.
77-77/017-77/017/062/2015-15/2

77-АС 158274 

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: 77:17:0110205:3147

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40 217 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Московский, в районе д.Саларьево

Существующие ограничения (обременения) права: сервитут, доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-5/2

Государственный регистратор  Елагина Н. С.
(подпись, м.п.)
77-77/017-77/017/062/2015-5/2

77-АС 158284 

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: 50:21:0110205:299

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 5 895 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Московский, в районе д.Саларьево, уч. 10/5

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-2/2

Государственный регистратор  Елагина Н. С.
(подпись, м.п.)
77-77/017-77/017/062/2015-2/2

77-АС 158287 

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: 77:17:0110205:3148

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 19 783 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Московский, в районе д.Саларьево

Существующие ограничения (обременения) права: сервитут, доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-3/2

Государственный регистратор  Елагина Н. С.
(подпись, м.п.)
77-77/017-77/017/062/2015-3/2

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 "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: 50:21:0110301:1076

Объект права: котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь 230,6 кв. м, инв.№ 097-032-20606/1Б, лит. 1Б., 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 № 77-77/017-77/017/062/2015-8/2

Государственный регистратор  Елагина Н. С.
(подпись, м.п.)
77-77/017-77/017/062/2015-8/2

77-АС 158281 

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
• Дополнение к Аку приема-передачи от 17 марта 2015 года 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: 77:17:0110205:2468
Объект права: ливневая канализация, назначение: канализование, Протяженность 1825 м., инв.№ 097-032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д.Саларьево, владение 7

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-142

Государственный регистратор
(подпись, М.П.)
77-77/017-77/017/062/2015-142

Елагина Н. С.

77-АС 158275

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 Аку 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: 77:17:0110205:1643
Объект права: Ливневая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 21.00 м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Московский, д.Саларьево

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-202

Государственный регистратор
(подпись, М.П.)
77-77/017-77/017/062/2015-202

Елагина Н. С.

77-АС 158269

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 Аку 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: 77:17:0110205:1646
Объект права: Нежилое здание, 1 - этажное, общая площадь 22,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Московский, дер. Саларьево, влад. №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 № 77-77/017-77/017/062/2015-9/2

Государственный регистратор
(подпись, М.П.)
77-77/017-77/017/062/2015-9/2

Елагина Н. С.

77-АС 158280

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 Аку 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: 77:17:0110205:1710
Объект права: Нежилое здание, 6 - этажное, общая площадь 8 657,8 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Московский, д.Саларьево, вл.7

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-4/2

Государственный регистратор
(подпись, М.П.)
77-77/017-77/017/062/2015-4/2

Елагина Н. С.

77-АС 158285

РФ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
• Дополнение к Акту приема-передачи от 17 марта 2015 года к Заявке на приобретение инвестиционных паев № 979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: 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: 77:17:0110205:1282
Объект права: Сети связи, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 786.00 м , адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Московский, в районе д.Саларьево

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-22/2

Государственный регистратор  (подпись, М.П.)
77-77/017-77/017/062/2015-22/2

Елагина Н. С.

77-АС 158271



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
• Дополнение к Акту приема-передачи от 17 марта 2015 года к Заявке на приобретение инвестиционных паев № 979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: 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: 77:17:0000000:9050
Объект права: склад, назначение: нежилое, общая площадь 7 320,6 кв.м, этаж 1,2 , адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Московский, д.Саларьево, вл.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 № 77-77/017-77/017/062/2015-10/2

Государственный регистратор  (подпись, М.П.)
77-77/017-77/017/062/2015-10/2

Елагина Н. С.

77-АС 158279



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
• Дополнение к Акту приема-передачи от 17 марта 2015 года к Заявке на приобретение инвестиционных паев № 979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: 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: 77:17:0000000:9049
Объект права: склад, назначение: нежилое, общая площадь 7 260,7 кв.м, этаж 1, 2 , адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Московский, д.Саларьево, 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 № 77-77/017-77/017/062/2015-11/2

Государственный регистратор  (подпись, М.П.)
77-77/017-77/017/062/2015-11/2

Елагина Н. С.

77-АС 158278



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
• Дополнение к Акту приема-передачи от 17 марта 2015 года к Заявке на приобретение инвестиционных паев № 979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: 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: 77:17:0000000:9051
Объект права: склад, назначение: нежилое, общая площадь 7 318 кв.м, этаж 1, 2 , адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Московский, д.Саларьево, 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 № 77-77/017-77/017/062/2015-6/2

Государственный регистратор  (подпись, М.П.)
77-77/017-77/017/062/2015-6/2

Елагина Н. С.

77-АС 158283



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
• Дополнение к Акту приема-передачи от 17 марта 2015 года к Заявке на приобретение инвестиционных паев № 979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: 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: 77:17:0110205:1713
Объект права: Теплосеть от котельной до ИППЗ, назначение: нежилое, протяженность 142 м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Московский, д.Саларьево

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-21/2

Государственный регистратор:  (подпись: М.П.)
77-77/017-77/017/062/2015-21/2

Елагина Н. С.

77-АС 158270

РФ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
• Дополнение к Акту приема-передачи от 17 марта 2015 года к Заявке на приобретение инвестиционных паев № 979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: 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: 77:17:0110205:2467
Объект права: теплосеть, назначение: теплоснабжение, Протяженность 50 м., инв.№ 097:032:0027-ТИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д.Саларьево, владение 7

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-17/2

Государственный регистратор:  (подпись: М.П.)
77-77/017-77/017/062/2015-17/2

Елагина Н. С.

77-АС 158266

РФ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
• Дополнение к Акту приема-передачи от 17 марта 2015 года к Заявке на приобретение инвестиционных паев № 979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: 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: 77:17:0000000:8384
Объект права: трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв. м, инв.№ 097:032:20606/2Б, лит. 2Б, 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 № 77-77/017-77/017/062/2015-7/2

Государственный регистратор:  (подпись: М.П.)
77-77/017-77/017/062/2015-7/2

Елагина Н. С.

77-АС 158282

РФ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
• Дополнение к Акту приема-передачи от 17 марта 2015 года к Заявке на приобретение инвестиционных паев № 979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: 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: 77:17:0110205:2471
Объект права: траса водоотведения от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, Протяженность 293 м., инв.№ 097:032:0082-ТИ-11, лит. К, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, в районе д.Саларьево

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-23/2

Государственный регистратор:  (подпись: М.П.)
77-77/017-77/017/062/2015-23/2

Елагина Н. С.

77-АС 158272

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: 77:17:0110205:2466

Объект права: трасса газопровода и трасса электрохозяйства газопровода для монофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, Протяженность 1035 м., инв.№ 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г,Г1,Г2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, в районе д.Саларьево

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-24/2

Елагина Н. С.
Государственный регистратор
(подпись, и.и.)
77-77/017-77/017/062/2015-24/2

77-АС 158273 **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: 77:17:0000000:7035

Объект права: 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) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д.Саларьево, владение 7

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-16/2

Елагина Н. С.
Государственный регистратор
(подпись, и.и.)
77-77/017-77/017/062/2015-16/2

77-АС 158265 **РФ**

Филиал ФГУ «ФКП Росреестра» по Москве
(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

№6 января 2015 г. № 77/50/15-50/02

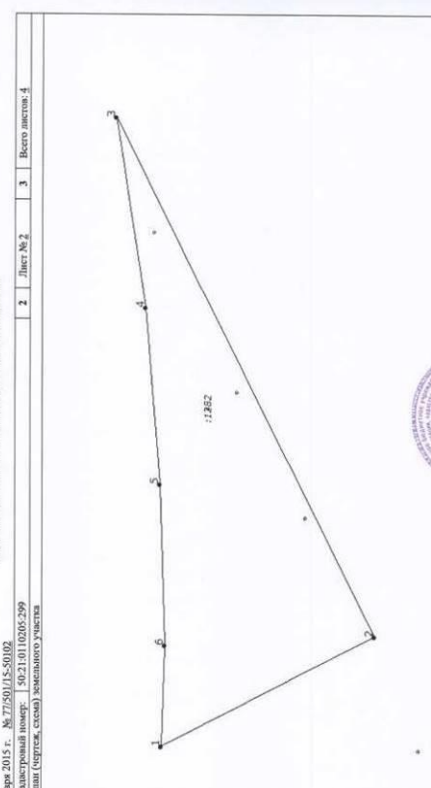
1	Кадастровый номер:	50:21:0110205:299	2	Лист № 1	3	Всего листов: 4								
4	Номер кадастрового квартала:	77:17:0110205	6	Дата внесения поправок в государственный кадастр недвижимости:	20.07.2006									
5	Предельный номер:	50:21:0110205:26												
8	Кадастровый номер объекта капитального строительства:	77:17:0110205:1282												
9	Кадастровый номер объекта недвижимости:	77:17:0110205:1282												
10	Кадастровый номер участка:	77:17:0110205:105												
11	Разрешенное использование:	Для размещения многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса												
12	Площадь:	5995 кв. м												
13	Площадь:	109978240 кв. м												
14	Система координат:	СК координатного округа												
15	Сведения о правах:	<table border="1"> <tr> <th>Вид права, номер и дата регистрации</th> <th>Сособе отметки</th> <th>Документ</th> <th>Адрес для связи с правообладателем</th> </tr> <tr> <td>Зарплатное акционерное общество "Фирма Агга"</td> <td>Собственность, № 50:50:31/064/2006-207 от 20.11.2006</td> <td>---</td> <td>Почтовый адрес и (или) адрес фактического проживания правообладателя земельного участка, отсутствует.</td> </tr> </table>					Вид права, номер и дата регистрации	Сособе отметки	Документ	Адрес для связи с правообладателем	Зарплатное акционерное общество "Фирма Агга"	Собственность, № 50:50:31/064/2006-207 от 20.11.2006	---	Почтовый адрес и (или) адрес фактического проживания правообладателя земельного участка, отсутствует.
Вид права, номер и дата регистрации	Сособе отметки	Документ	Адрес для связи с правообладателем											
Зарплатное акционерное общество "Фирма Агга"	Собственность, № 50:50:31/064/2006-207 от 20.11.2006	---	Почтовый адрес и (или) адрес фактического проживания правообладателя земельного участка, отсутствует.											
16	Ссылка в Едином государственном реестре недвижимости:	50:21:0110205:299												
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (справочный, кадастровый, кадастровый номер):	50:21:0110205:299												
18	Дополнительные сведения:	Сведения об объекте имеют статус ранее утратившие												
18.1	Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	---												
18.2	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка:	---												
19	Сведения о кадастровых инженерях:	---												

Елагина Н. С.
Государственный регистратор
(подпись, и.и.)
77-77/017-77/017/062/2015-24/2

77-АС 158273 **РФ**

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

№6 января 2015 г. № 77/50/15-50/02

1	Кадастровый номер:	50:21:0110205:299	2	Лист № 2	3	Всего листов: 4
4	План (серия, серия) земельного участка					
5	Масштаб:	1:1000				

Елагина Н. С.
Государственный регистратор
(подпись, и.и.)
77-77/017-77/017/062/2015-16/2

77-АС 158265 **РФ**

296 января 2015 г. № 77/50/15-50/12
КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ
 КВ5

1 Кадастровый номер: 77:17:01 10205:3147
 4 Описание участка, земельного участка и обременениях

1	2	3	4	5
Номер участка	Угол	Площадь (кв. м)	Стороны	Характеристика части
1	2	3	4	5
1	—	0,00	—	—
1	—	0,00	—	—
Асфальт, Аллея, Александровый				

(полное наименование объекта)

М.П. (подпись)

г. Москва, пос. Московский



745 января 2015 г. № 77/50/15-50/12
КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ
 КВ5

1 Кадастровый номер: 77:17:01 10205:3147
 4 Описание участка, земельного участка

1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Номер участка	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание записки на местности	Кадастровые номера смежных участков	Объемы отметки			
1	1	8	62° 21'	209,53	—	—			
2	1	—	—	—	50:21:01 10205:397	—			
3	2	1	358° 53'	177,71	—	—			
4	3	2	242° 22'	287,09	—	—			
5	4	3	152° 53'	34,40	77:17:01 10205:3148	—			
6	2	4	242° 26'	0,20	77:17:01 10205:3148	—			
7	5	5	152° 51'	9,71	77:17:01 10205:3148	—			
8	7	6	242° 48'	0,15	77:17:01 10205:3148	—			
9	8	7	152° 53'	119,88	77:17:01 10205:3148	—			

(полное наименование объекта)

М.П. (подпись)

г. Москва, пос. Московский



706 января 2015 г. № 77/50/15-50/12
КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ
 КВ6

1 Кадастровый номер: 77:17:01 10205:3147
 4 Описание участка, земельного участка

1	2	3	4	5
Номер участка	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание записки на местности
1	1	8	62° 21'	209,53
2	1	—	—	—
3	2	1	358° 53'	177,71
4	3	2	242° 22'	287,09
5	4	3	152° 53'	34,40
6	2	4	242° 26'	0,20
7	5	5	152° 51'	9,71
8	7	6	242° 48'	0,15
9	8	7	152° 53'	119,88

(полное наименование объекта)

М.П. (подпись)

г. Москва, пос. Московский



Филиал ФГУ «ФКП «Росреестр» по Москве
 (полное наименование органа кадастрового учета)

708 января 2015 г. № 77/50/15-50/84
КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ
 КВ1

1 Кадастровый номер: 77:17:01 10205:3148
 4 Номер кадастрового квартала: 77:17:01 10205
 5 Пределы участка: 50:21:01 10205:596
 6 Дата вынесения номера в государственной выписке кадастра недвижимости: 30.04.2014

8 Кадастровые номера объектов капитального строительства: —
 9 Адрес (описание местоположения): г. Москва, поселение Московский, д. Саларьево
 10 Адрес (описание местоположения): г. Москва, поселение Московский, д. Саларьево
 11 Предельное выделение земельного участка: —
 12 Площадь: 19783,74 кв. м
 13 Кадастровая стоимость: 117007344,82 руб.
 14 Категория земель: «земли населенных пунктов»
 15 Вид разрешенного использования: «для размещения инженерных объектов коммунального назначения»

16 Особые отметки: —
 17 Вид права, номер и дата регистрации: —
 18 Вид документа: —
 19 Адрес для связи с правообладателем: —
 20 Адрес для связи с правообладателем: —
 21 Адрес для связи с правообладателем: —
 22 Адрес для связи с правообладателем: —
 23 Адрес для связи с правообладателем: —
 24 Адрес для связи с правообладателем: —
 25 Адрес для связи с правообладателем: —

(полное наименование объекта)

М.П. (подпись)

г. Москва, пос. Московский



КВ.2

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"26" января 2015 г., № 77/50/15-50084
 1 Кадастровый номер: 77:17:01 0205:3148
 4 План (срочно, схема) земельного участка



5 Масштаб: 1:1500
 Основные наименования: _____
 (полное наименование участка) _____
 (наименование участка)



КВ.3

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"26" января 2015 г., № 77/50/15-50084
 1 Кадастровый номер: 77:17:01 0205:3148
 4 Сведения о частях земельного участка и обременениях

№ п/п	Участок участка	Площадь (кв. м)	Характеристика части	Внесение	Дата вступления в законную силу	Ссылка на часть земельного участка	Срочку	Лист № 2			Всего листов: 6
								1	2	3	
1	1	35	весь								
2	2										

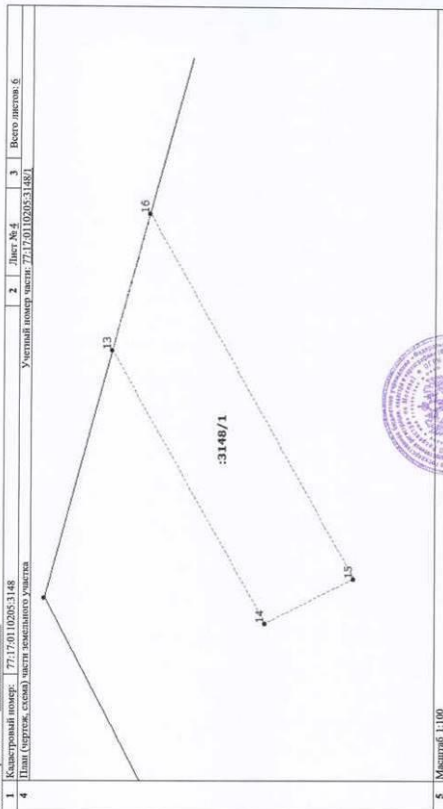
Актинин Андрей Александрович



КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"26" января 2015 г., № 77/50/15-50084
 1 Кадастровый номер: 77:17:01 0205:3148
 4 План (срочно, схема) земельного участка



5 Масштаб: 1:100
 Основные наименования: _____
 (полное наименование участка) _____
 (наименование участка)



КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"26" января 2015 г., № 77/50/15-50084
 1 Кадастровый номер: 77:17:01 0205:3148
 4 Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки	Описание местоположения границ земельного участка	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Земельный участок	Описание назначения на земельный участок	Общая площадь	Лист № 3			Всего листов: 6
								1	2	3	
1	1	62° 23'	31.08	г. Москва, пос. Московский	8						
2	2	332° 53'	119.88	г. Москва, пос. Московский	7						
3	3	69° 48'	0.15	г. Москва, пос. Московский	7						
4	4	332° 51'	9.71	г. Москва, пос. Московский	7						
5	5	332° 53'	0.20	г. Москва, пос. Московский	7						
6	6	332° 53'	0.20	г. Москва, пос. Московский	7						
7	7	243° 22'	151.17	г. Москва, пос. Московский	7						
8	8	153° 11'	71.93	г. Москва, пос. Московский	7						
9	9	92° 10'	19.89	г. Москва, пос. Московский	7						
10	10	86° 13'	48.11	г. Москва, пос. Московский	7						
11	11	99° 44'	59.32	г. Москва, пос. Московский	7						
12	12	105° 11'	29.59	г. Москва, пос. Московский	7						
13	13	-	-	г. Москва, пос. Московский	7						



КМ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

№ 206 января 2015 г. № 77/50/14/5-50084
 1 Кадастровый номер: 77/17/01/0005/3148

№ п.п.	Описание помещений, точек, границ земельного участка	Координаты			Общая площадь (значение, определенное)	Общая площадь (значение, определенное)
		X	Y	Z		
1	Документарный земельный знак	4711.36	-4320.10	5	0.10	
2	Документарный земельный знак	4818.06	-4365.45	5	0.10	
3	Документарный земельный знак	4838.72	-4365.39	5	0.10	
4	Документарный земельный знак	4826.85	-4361.34	5	0.10	
5	Документарный земельный знак	4857.47	-4345.66	5	0.10	
6	Документарный земельный знак	4779.09	-4304.83	5	0.10	
7	Документарный земельный знак	4719.94	-4157.70	5	0.10	
8	Документарный земельный знак	4714.73	-4205.53	5	0.10	
9	Документарный земельный знак	4699.03	-4284.88	5	0.10	
10	Документарный земельный знак	4706.57	-4291.36	5	0.10	
11	Документарный земельный знак	4706.57	-4291.96	5	0.10	
12	Документарный земельный знак	4702.13	-4201.61	5	0.10	

Итого листов: 6

Итого листов: 6

Итого листов: 6



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

сооружение

Канализационная насосная станция
 наименование сооружения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	город Москва
Район	
Муниципальное образование	Тип поселения: поселение
	Наименование: Московский
Населенный пункт	Тип: деревня
	Наименование: Саларьево, владение 7
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип: Наименование:
	Наименование:
Номер дома	
Номер корпуса	
Номер строения	
Литера	К5
Иное описание местоположения	

Кадастровый номер сооружения
 Инвентарный номер сооружения: 777-032-0027-ГИ-11/К5

Технический паспорт составлен по состоянию на 16 августа 2013 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ЗАО "Фирма "АНТА"		Ленинский филиал ГУП МО "МОБИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О.)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Руководитель управления проектирования и строительства Бугаево Д.В.		Руководитель комплексной производственной группы Гурин Е.Д.	



2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Опись (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план М 1:10000	5
6	6. План сооружения М 1:1500	6
7	7. Экспликация к плану сооружения	7
8	8. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	8

3. Общие сведения

Наименование: Канализационная насосная станция
 Назначение: водоотведение

3.1 Краткое описание

Общие сведения по объекту
 Настоящий технический паспорт содержит описание сооружения Канализационная насосная станция.
 Местоположение сооружения: город Москва, поселение Московский, дер. Саларьево, владение 7.
 В состав сооружения входят:
 - Канализационная насосная станция (Лит. К5) площадь застройки 41,0 кв.м.;
 Канализационная насосная станция (КНС) служит для перекачки очищенных поверхностных и хозяйственно-бытовых стоков до границы участка комплекса с последующим выпуском на рельеф. КНС включает в себя приемную шахту (железобетонный колодец) емкостью 20 куб.метров и три погружных насоса производительностью 14 литров/сек и мощностью P=12,8 кВт каждая.
 Сооружение Канализационная насосная станция (Лит. К5) на момент инвентаризации в эксплуатацию не принято.
 Балансовая стоимость не предъявлена.

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

4. Состав объекта

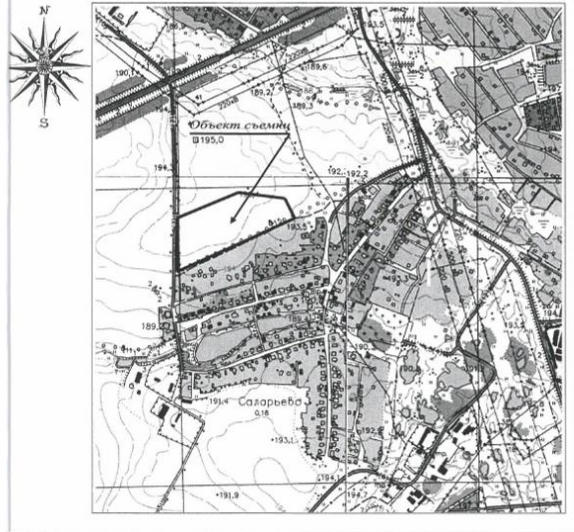
№ п/п по плану	Наименование сооружений	Год ввода в эксплуатацию (строительств)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 16 августа 2013 г. (руб.)
1	2	3	4	5
K5	Канализационная насосная станция	2011	---	---

стр. 4

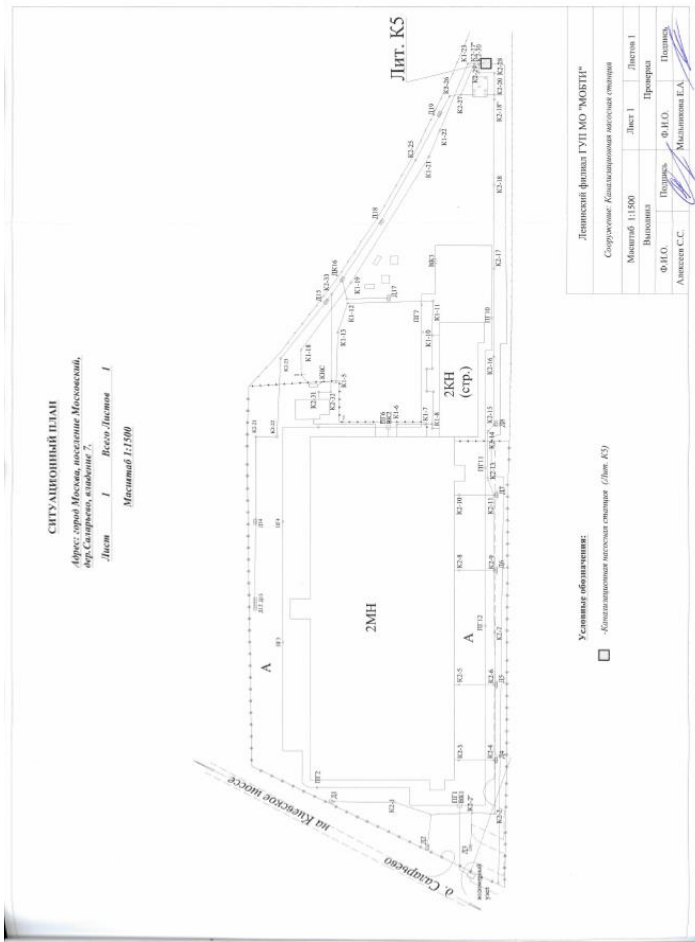
5. Ситуационный план
Канализационная насосная станция
наименование объекта

М 1:10000

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Балоев Н.А.	<i>[Подпись]</i>	Гурин Е.Д.	<i>[Подпись]</i>



7. ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНАМ СООРУЖЕНИЙ
(инженерных сетей, газопроводов, нефтепродуктопроводов, электрических и телефонных сетей, дорог, проездов, площадок и ограждений)

№ п/п литеры на плане	Наименование сооружений в составе объекта	Параметр	
		наименование параметра (единица измерения)	описание (значение)
1	2	3	4
K5	Канализационная насосная станция	Назначение здания (сооружения) Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м) Примемная шахта (ж/б колодез) (куб.м.) Материал фундамента	Восстановление 41,00 20,00 ж/б

стр. 7

8. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Алексеев С.С., Валарев Н.А., Мельникова Е.А., Французов Д.А.		Гурин Е.Д.	

стр. 8

2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Опись (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Распределение протяженности сооружения	5
6	6. Ситуационный план М 1:10000	6
7	7. План сооружения М 1:1500	7
8	8. Экспликация к плану сооружения	8
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9

стр. 2

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

сооружение

вид объекта государственной собственности

Водопровод-ввод от сети в здание фабрики с административной надстройкой
назначение сооружения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район		
Муниципальное образование	Тип	поселение
	Наименование	Московский
Населенный пункт	Тип	деревня
	Наименование	Саларьево, владение 7
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	1В	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер сооружения	
Инвентарный номер сооружения	777-032-0027-Г/И-11 (097-032-0027-Г/И-11)

Технический паспорт составлен по состоянию на 16 августа 2012 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ЗАО "Фирма "АНТА"		Ленинский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О.)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Руководитель Административно-технического департамента Фелеренко И.Г.		Руководитель комплексной производственной группы Гурин Е.Д.	
М.П.		М.П.	



3. Общие сведения

Вид сооружения	Водопровод-ввод от сети в здание фабрики с административной надстройкой
Назначение	водоснабжение

3.1 Основные характеристики сооружения

Протяженность трассы	3,70	м.
Протяженность трубопроводов	3,70	м.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц)	---	руб.
Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц)		руб.

3.5. Примечание:

Общие сведения по объекту
Настоящий технический паспорт содержит описание сооружения Водопровод-ввод от сети в здание фабрики с административной надстройкой.
Местоположение сооружения: город Москва, поселение Московский, дер. Саларьево, владение 7.
В состав сооружения входят:
- Водопровод-ввод от сети в здание фабрики с административной надстройкой (Лит. 1В) протяженностью 3,7 м., материал трубопровода ПНД ПЭ SDR-17 Ду=110, камера ВКН-43.
Сооружение Водопровод-ввод от сети в здание фабрики с административной надстройкой (Лит. 1В) в эксплуатацию не принято. Балансовая стоимость не предъявлена.

стр. 3

4. Состав объекта

№ по плану Длгтера	Наименование сооружения и его частей	Год ввода в эксплуатацию (или дата строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 16 августа 2012 г. (руб.)
1	2	3	4	5
	Водопровод-ввод от сети в здании фабрики с административной надстройкой			
в том числе:				
1В	Водопровод-ввод от сети в здании фабрики с административной надстройкой	---	---	0,00

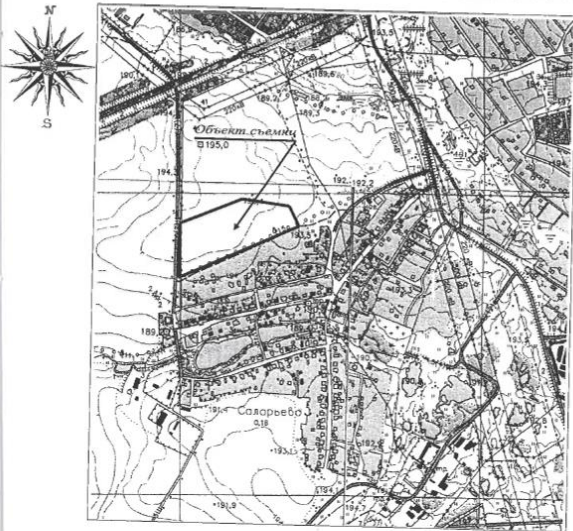
стр. 4

6. Ситуационный план

Водопровод-ввод от сети в здание фабрики с административной надстройкой
инженерное сооружение

М 1:10000

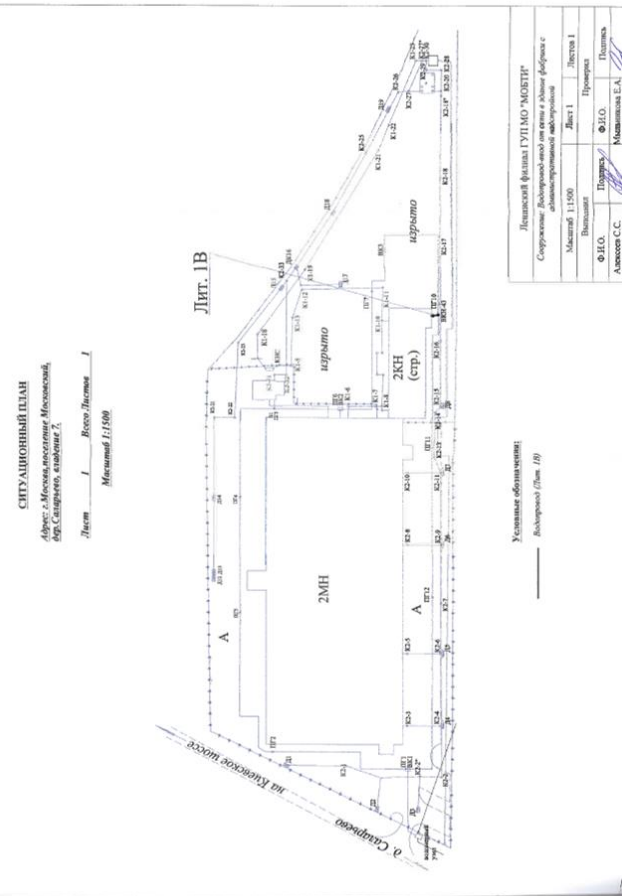
Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Алексеев С.С., Мильников Е.А.	<i>[Signature]</i>	Гурин Е.Д.	<i>[Signature]</i>

5. Распределение протяженности сооружения по территории муниципальных образований Московской области

№ по плану Длгтера	Наименование сооружения	Наименование Муниципального образования	Протяженность (м)
	Водопровод-ввод от сети в здание фабрики с административной надстройкой		3,70
		в том числе:	
		город Москва	3,70



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Алексеев С.С.	<i>[Signature]</i>	Мильников Е.А.	<i>[Signature]</i>

Условные обозначения:
Водопровод (план 1В)

8. Экспликация к плану сооружения

№ и литеры на плане	Наименование сооружения и его частей	Протяженность трассы (м)	Протяженность трубопроводов (м)	Трубопроводы		Колодцы (шт.)
				Материал	Диаметр условный (мм)	
1	Водопровод-ввод от сети в здание фабрики с административной надстройкой	3,70	3,70			2
в том числе:						
1В	Водопровод-ввод от сети в здание фабрики с административной надстройкой	3,70	3,70	ПНД ПЭ SDR-17	110	2

стр. 8

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Алексеев С.С., Мыльникова Е.А., Французова Д.А.		Гурин Е.Д.	

стр. 9

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

сооружение

над объектом недвижимости

Ливневая канализация - выпуски из здания фабрики с административной надстройкой в сеть

наименование сооружения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	город Москва
Район	
Муниципальное образование	Тип: поселение
	Наименование: Московский
Населенный пункт	Тип: деревня
	Наименование: Саларьево, владение 7
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип:
	Наименование:
Номер дома	
Номер корпуса	
Номер строения	
Литера	1К2
Иное описание местоположения	
Кадастровый номер сооружения	
Инвентарный номер сооружения	777-032-0027-ГИ-11

Технический паспорт составлен по состоянию на 16 августа 2012 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ЗАО "Фирма "АНТА"		Ленинский филиал ГУП МО "МОБИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О.)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Руководитель Административно-технического департамента Федоренко И.Г.		Руководитель комплексной производственной группы Гурин Е.Д.	
	М. П.		М. П.



стр. 2

2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Распределение протяженности сооружения	5
6	6. Ситуационный план М 1:10000	6
7	7. План сооружения М 1:1500	7
8	8. Экспликация к плану сооружения	8
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9

3. Общие сведения

Вид сооружение
 Наименование Ливневая канализация - выпуски из здания фабрики с административной надстройкой в сеть
 Назначение водоотведение

3.1 Основные характеристики сооружения

Протяженность трассы 21,10 м.
 Протяженность трубопроводов 21,10 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

Постоящий технический паспорт содержит описание сооружения Ливневая канализация - выпуски из здания фабрики с административной надстройкой в сеть.
 Местоположение сооружения: город Москва, поселение Московский, дер. Саларьево, владение 7.

В состав сооружения входят:

- Ливневая канализация - выпуски из здания фабрики с административной надстройкой в сеть (Лит. 1К2) протяженностью 21,1 м., материал трубопровода - труба ПНД-ПЭ - Ду=150, количество колодцев 4 шт.

Сооружение Ливневая канализация - выпуски из здания фабрики с административной надстройкой в сеть (Лит. 1К2) в эксплуатацию не принято. Балансовая стоимость не предъявлена.

стр. 3

4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование сооружения и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершено строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 16 августа 2012 г. (руб.)
1	2	3	4	5
	Ливневая канализация - выпуски из здания фабрики с административной надстройкой в сеть			
в том числе:				
1К2	Ливневая канализация - выпуски 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

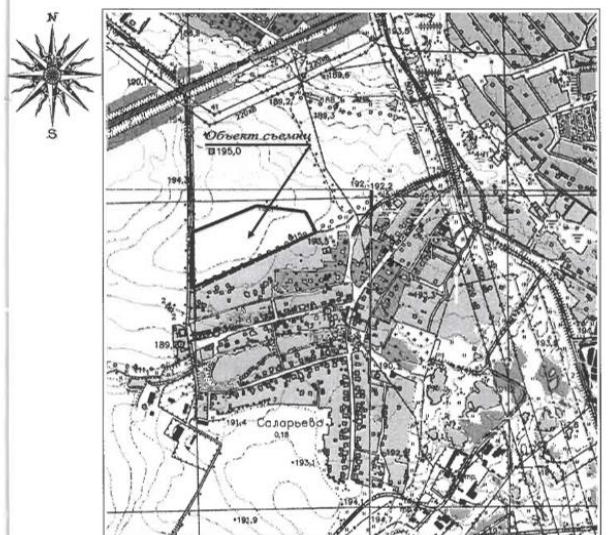
№ на плане Литера	Наименование сооружения	Наименование Муниципального образования	Протяженность (м)
	Ливневая канализация - выпуски из здания фабрики с административной надстройкой в сеть		21,10
		в том числе:	
		город Москва	21,10

6. Ситуационный план

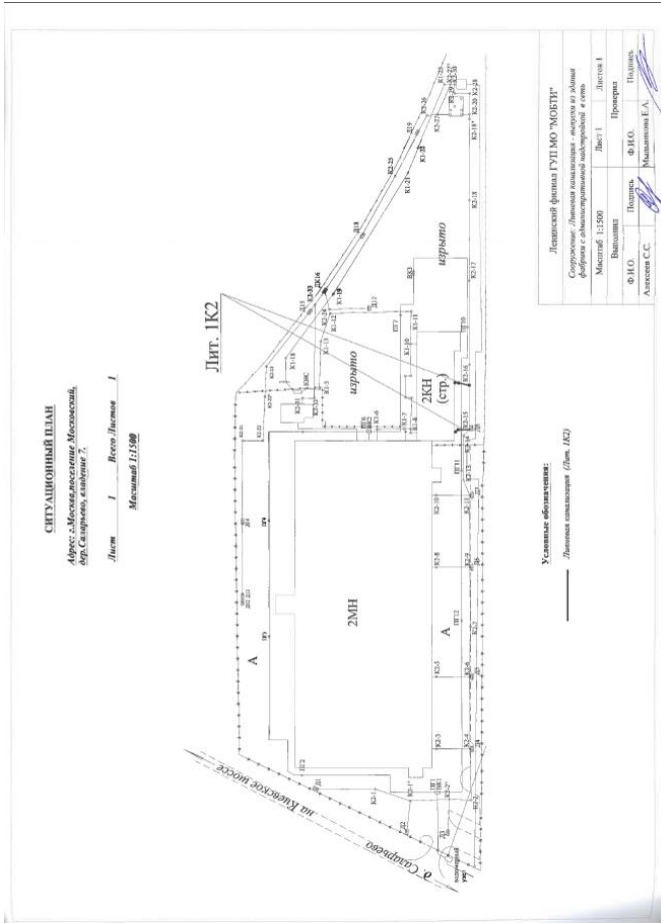
Ливневая канализация - выпуски из здания фабрики с административной надстройкой в сеть
наименование сооружения

М 1:10000

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Викарев Н.А.	<i>[Подпись]</i>	Гурин Е.Д.	<i>[Подпись]</i>



8. Эпюкляция к плану сооружения

№ и литера на плане	Наименование сооружения и его частей	Протяженность трассы (м)	Протяженность трубопроводов (м)	Трубопроводы		Колодцы (шт.)
				Материал	Диаметр условный (мм)	
1	Ливневая канализация - выпуск из здания фабрики с административной надстройкой в сеть	21,10	21,10			4
в том числе:						
1К2	Ливневая канализация - выпуск из здания фабрики с административной надстройкой в сеть	21,10	21,10	Прогма	150	4

стр. 8

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Алексеев С.С., Балаев Н.А., Мыльникова Е.А., Французов Д.А.		Гурин Е.Д.	

стр. 9

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

из объекта недвижимого имущества

Трансформаторная подстанция №2
 на территории объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	город Москва
Район	
Муниципальное образование	Тип
	Наименование
Населенный пункт	Тип
	Наименование
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип
	Наименование
Номер дома	
Номер корпуса	
Номер строения	
Литера	4Б
Иное описание местоположения	поселение Московский, деревня Саларьево, владение 7
Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	777-032-20606/4Б

Технический паспорт составлен по состоянию на 28 марта 2013 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ЗАО "Фирма "АНТА"		Ленинский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О.)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Руководитель Административно-технического департамента Федоренко И.Г.		Руководитель комплексной производственной группы Гурин Е.Д.	

М. П.

М. П.

2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	2.Опись (состав)	
2	3.Общие сведения	
3	4.Состав объекта	
4	7.План объекта	
5	8.Экспликация	
6	9.Правообладатели, подписи	

стр. 2

3. Общие сведения о здании

Наименование Трансформаторная подстанция №2
 Год завершения строительства 2012
 Год ввода в эксплуатацию ---
 Материал стен бетонные монолитные
 Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей ---
 Строительный объем 69 куб.м
 Общая площадь здания по внутреннему обмеру 22,4 кв.м
 Площадь застройки 24,5 кв.м
 Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание ---

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) --- руб.
 Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничивающих (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

Изменение адреса произошло на основании Постановления Правительства Москвы от 25.07.2012 года № 352-ПП. Разрешение на ввод объекта Лит.4Б в эксплуатацию не предъявлено. Балансовая стоимость не предъявлена.

стр. 3

4. Состав объекта

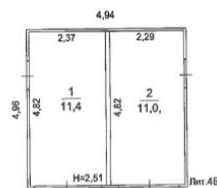
№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (поверенная строительная декларация)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 28 марта 2013 г. (руб.)
1	2	3	4	5
4Б	Трансформаторная подстанция	2 012		

стр. 4

7. План этажа здания

M 1:100

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Лобанова С.Б.	<i>[Signature]</i>	Гурик Е.Д.	<i>[Signature]</i>

8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера по плану	Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1				5			
4Б	1	1	1	трансформаторная	11,4	2,51	
4Б			2	трансформаторная	11,0		
Всего:					22,4		

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
Лобанова С.Е.	<i>[Подпись]</i>	Гурик Е.Д.	<i>[Подпись]</i>

стр. 9

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

сооружение

тип объекта недвижимого имущества

Теплотель от котельной до ИТП здания фабрики с административной надстройкой
наименование сооружения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

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

Кадастровый номер сооружения	
Инвентарный номер сооружения	777-032-0027-ГИ-11

Технический паспорт составлен по состоянию на 22 Февраль 2013 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ЗАО "Фирма "АНТА"		Ленинский филиал ГУП МО "МОБИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О.)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Руководитель Административно-технического департамента Федоренко И.Г.	<i>[Подпись]</i>	Руководитель комплексной производственной группы Гурик Е.Д.	<i>[Подпись]</i>
	М. П.		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 1:1500	7
8	8. Экспликация к плану сооружения	8
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9

стр. 2

3. Общие сведения

Вид сооружения	
Наименование	Теплосеть от котельной до ИТП здания фабрики с административной надстройкой
Назначение	теплоснабжение

3.1 Основные характеристики сооружения

Протяженность трассы	141,70	м.
Протяженность трубопроводов	141,70	м.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц)	---	руб.
Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц)		руб.

3.5. Примечание:

Общие сведения по объекту

Настоящий технический паспорт содержит описание сооружения Теплосеть от котельной до ИТП здания фабрики с административной надстройкой. Местоположение сооружения: город Москва, поселение Московский, дер. Саларьево, владение 7.

В состав сооружения входят:

- Теплосеть от котельной до ИТП здания фабрики с административной надстройкой (Лит. ИТ) протяженностью 141,7 м., в том числе 2хДу=325 - 133,2 м., 2хДу=159 - 8,5 м.

Сооружение Теплосеть от котельной до ИТП здания фабрики с административной надстройкой (Лит. ИТ) в эксплуатацию не принято. Балансовая стоимость не предъявлена.

стр. 3

4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование сооружения и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 22 февраля 2013 г. (руб.)
1	2	3	4	5
	Теплосеть от котельной до ИТП здания фабрики с административной надстройкой			
в том числе:				
ИТ	Теплосеть от котельной до ИТП здания фабрики с административной надстройкой	---	---	---

стр. 4

5. Распределение протяженности сооружения по территории муниципальных образований Московской области

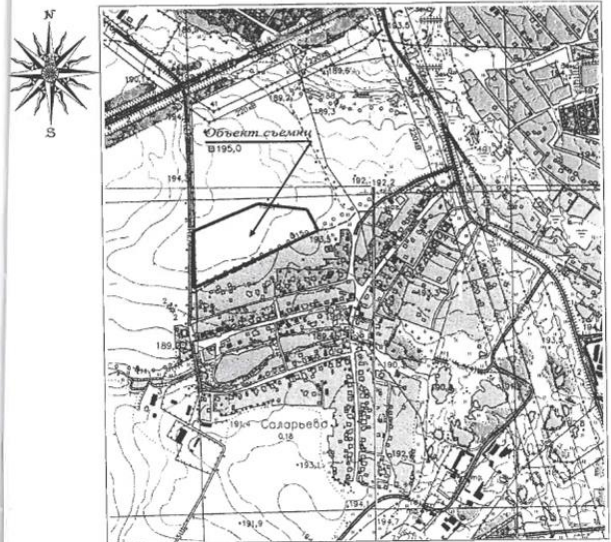
№ на плане Литера	Наименование сооружения	Наименование Муниципального образования	Протяженность (м)
	Теплосеть от котельной до ИТП здания фабрики с административной надстройкой		141,70
в том числе:			
		город Москва	141,70

6. Ситуационный план

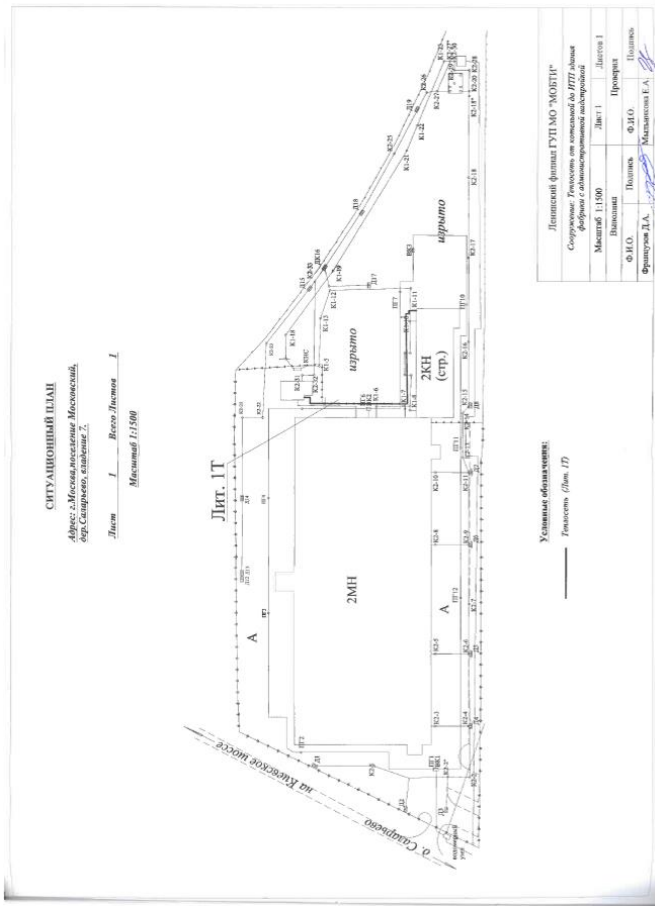
Теплосеть от котельной до ИТП здания фабрики с административной надстройкой

М 1:10000

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Алексеев С.С. Мазыликова Е.А.	<i>[Подпись]</i>	Гурин Е.Д.	<i>[Подпись]</i>



Департамент филиал ГУП МО "МОБТИ"	Лист 1	Листов 1
Создание: Гусин Е.Д. от котельной до ИТП здания фабрики с административной надстройкой	Выполнил	Проектировал
Масштаб: 1:1500	Ф.И.О.	Подпись
	Гусин Е.Д.	Михайлова Е.А.

8. Эxpликaция к плану сооружеия

№ и литера на плане	Наименование сооружения и его частей	Протяженность трассы (м)	Протяженность трубопроводов			Трубопроводы			
			Всего	в том числе		Материал	Диаметр условный (мм)	Колодцы (шт.)	Тепломеры (шт.)
				подземных	надземных				
1	Теплотель от котельной до ИТП здания фабрики с административной надстройкой	141,70	141,70	141,70	---				
ИТ	Теплотель от котельной до ИТП здания фабрики с административной надстройкой	141,70	141,70	141,70	---	сталь, ПНУ-ПЭ	325; 159	---	---

стр. 8

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Алексеев С.С., Мызникова Е.А., Франгузов Д.А.		Гурин Е.Д.	

стр. 9

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

сооружение

тип объекта недвижимого имущества

Хозяйственно-бытовая канализация - выпуски из здания фабрики с административной надстройкой, в сеть

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	город Москва
Район	
Муниципальное образование	Тип поселение
Населенный пункт	Наименование Московский
	Тип деревня
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Наименование Саларьево, владение 7
	Наименование
Номер дома	
Номер корпуса	
Номер строения	
Литера	1К1
Иное описание местоположения	

Кадастровый номер сооружения	
Инвентарный номер сооружения	777-032-0027-ГН-11(097-032-0027-ГН-11)

Технический паспорт составлен по состоянию на 16 августа 2012 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ЗАО "Фирма "АНТА"		Ленинский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О.)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Руководитель Административно-технического департамента Федоренко И.Г.		Руководитель комплексной производственной группы Гурин Е.Д.	

М. П.

М. П.

2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Распределение протяженности сооружения	5
6	6. Ситуационный план М 1:10000	6
7	7. План сооружения М 1:1500	7
8	8. Эспликация к плану сооружения	8
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9

стр. 2

4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование сооружения и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 16 августа 2012 г. (руб.)
1	2	3	4	5
	Хозяйственно-бытовая канализация - выпуски из здания фабрики с административной надстройкой в сеть			
	в том числе:			
1К1	Хозяйственно-бытовая канализация - выпуски из здания фабрики с административной надстройкой в сеть	---	---	0,00

стр. 4

3. Общие сведения

Вид сооружение

Наименование Хозяйственно-бытовая канализация - выпуски из здания фабрики с административной надстройкой в сеть

Назначение канализование

3.1 Основные характеристики сооружения

Протяженность трассы 14,80 м.
Протяженность трубопроводов 14,80 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 Хозяйственно-бытовая канализация - выпуски из здания фабрики с административной надстройкой в сеть. Местоложение сооружения: город Москва, поселение Московский, дер. Саларьево, владение 7

В состав сооружения входят:

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

Сооружение Хозяйственно-бытовая канализация - выпуски из здания фабрики с административной надстройкой в сеть (Лит. 1К1) в эксплуатацию не принято. Балансовая стоимость не предъявлена.

стр. 3

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

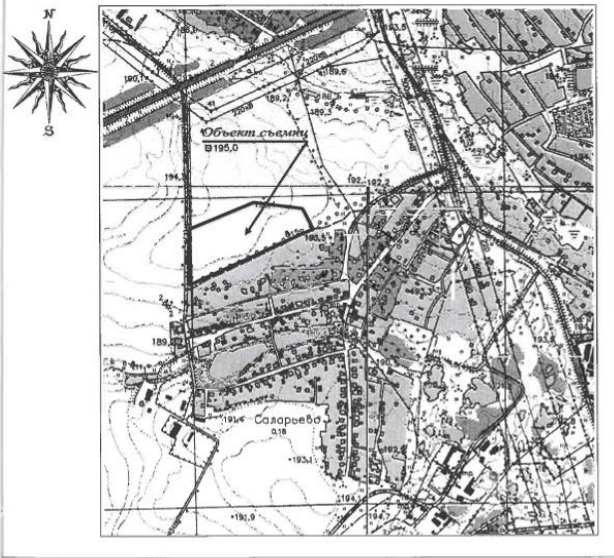
№ на плане Литера	Наименование сооружения	Наименование Муниципального образования	Протяженность (м)
	Хозяйственно-бытовая канализация - выпуски из здания фабрики с административной надстройкой в сеть		3,70
	в том числе:		
		город Москва	3,70

6. Ситуационный план

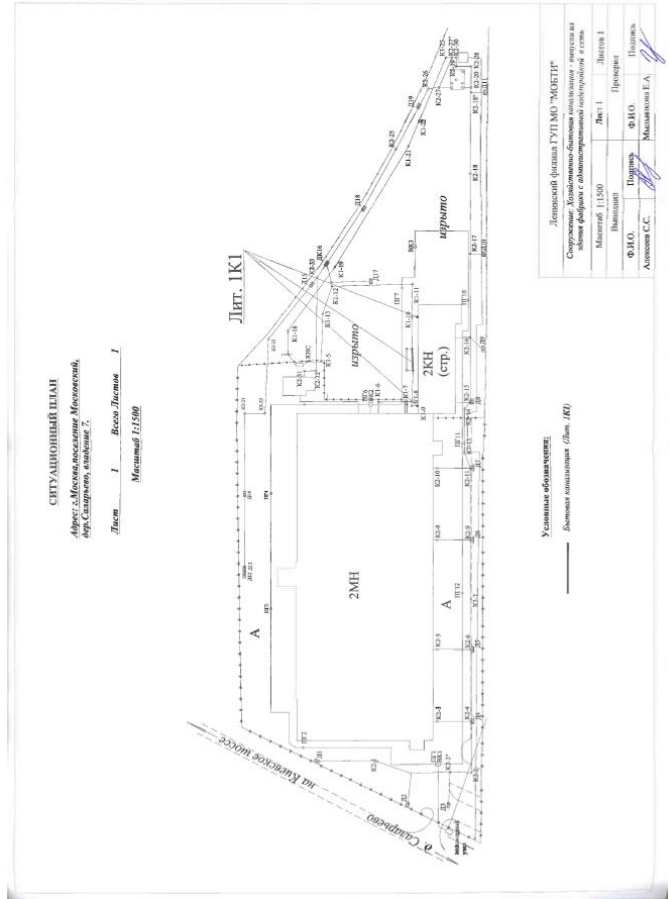
Хозяйственно-бытовая канализация - выпуски из здания фабрики с административной надстройкой в сеть
 наименование сооружения

М 1:10000

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Баларев Н.А.		Гурий Е.Д.	



СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН
 Адрес: Московская область, Московский, дер. Саларьево, квартал 7.
 Лист 1 Всего листов 1
 Масштаб 1:1500

Лицевой лист ГУП МО "МОБИЛ" -
 Справочно. Условно-бумажное изображение - выписка из
 плана факта с графическим изображением в сети

Масштаб 1:1500	Лист 1	Листов 1
Выполнил	Проверил	Подпись
Ф.И.О. Баларев Н.А.	Ф.И.О. Гурий Е.Д.	Масляков Г.А.

Условные обозначения:
 Бумажное изображение (план МК1)

8. Экспликация к плану сооружения

№ и литеры на плане	Наименование сооружения и его частей	Протяженность трассы (м)	Протяженность трубопроводов (м)	Трубопроводы		Колодцы (шт.)
				Материал	Диаметр условный (мм)	
1	Хозяйственно-бытовая канализация - выпуски из здания фабрики с административной надстройкой в сеть	14,80	14,80			2
в том числе:						
1К1	Хозяйственно-бытовая канализация - выпуски из здания фабрики с административной надстройкой в сеть	14,80	14,80	Прага	110	2

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
Алексеев С.С., Баларев Н.А., Мызькова Е.А., Французов Д.А.		Гурий Е.Д.	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

сооружение

Электропитание 0,4 кВ

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район		
Муниципальное образование	Тип	поселение
	Наименование	Московский
Населенный пункт	Тип	деревня
	Наименование	Саларьево, владение 7
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	4Л	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер сооружения	
Инвентарный номер сооружения	777:032:0027-ГИ-11/4Л

Технический паспорт составлен по состоянию на 22 апреля 2013 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ЗАО "Фирма "АНТА"		Ленинский филиал ГУП МО "МОБИТ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О.)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Руководитель Административно-технического департамента Федоренко И.Г.		Руководитель комплексной производственной группы Гурин Е.Д.	



2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Распределение протяженности сооружения	5
6	6. Ситуационный план М 1:10000	6
7	7. План сооружения М 1:1500	7
8	8. Экспликация к плану сооружения	8
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9

стр. 2

3. Общие сведения

Вид сооружения _____
 Наименование Электропитание 0,4 кВ
 Назначение электропитание

3.1 Основные характеристики сооружения

Протяженность трассы 191,00 м.

3.2 Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.
 Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) _____ руб.

3.5. Примечание:

Общие сведения по объекту
 Настоящий технический паспорт содержит описание сооружения Электропитание 0,4 кВ.
 Местоположение сооружения: город Москва, поселение Московский, дер. Саларьево, владение 7.
 В состав сооружения входят:
 - Электропитание 0,4 кВ (Лит. 4Л) протяженность трассы 191,0 м., протяженность кабеля 2520 п.м., в том числе:
 - от ТП-1 до Э.щит (ВРУ-1) здания "Фабрика с админ.надстройкой" протяженность 2-х линий 220,0 м., протяженность кабеля 660,0 п.м., марка кабеля АПвБбШп-1(Г) (4*185),
 - от ТП-2 до Э.щит (ВРУ-2) здания "Фабрика с админ.надстройкой" протяженность 2-х линий 240,0 м., протяженность кабеля 720,0 п.м., марка кабеля АПвБбШп(Г)-1 (4*240),
 - от ДГУ-1 Э.щит (ВРУ-1) здания "Фабрика с админ.надстройкой" протяженность линии 120,0 м., протяженность кабеля 240,0 п.м., марка кабеля КИПЭПБП (2*2*0,6),
 - от ДГУ-2 Э.щит (ВРУ-1) здания "Фабрика с админ.надстройкой" протяженность линии 510,0 м., протяженность кабеля 760,0 п.м., марка кабеля АПвБбШп-1 (5*240), АВБбШп-1 (5*10), КВБбШв (7*2,5), КИПЭПБП (2*2*0,6),
 - от ДГУ-1 до ТП-1 протяженность линий 100,0 п.м., протяженность кабеля 140,0 м., марка кабеля ВБбШв-1 (4*185), АВБбШп-1 (5*10), КВБбШв (7*2,5).
 Сооружение Электропитание 0,4 кВ (Лит. 4Л) в эксплуатацию не принято.
 Балансовая стоимость не предъявлена.

стр. 4

4. Состав объекта

№ по плану Литера	Наименование сооружения и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 22 апреля 2013 г. (руб.)
1	2	3	4	5
	Электропитание 0,4 кВ			
в том числе:				
4Л	Электропитание 0,4 кВ	2011	---	---

5. Распределение протяженности сооружения по территории муниципальных образований Московской области

№ на плане Литера	Наименование сооружения	Наименование Муниципального образования	Протяженность (м)
	Электроснабжение 0,4 кВ		191,00
		в том числе:	
		город Москва	191,00

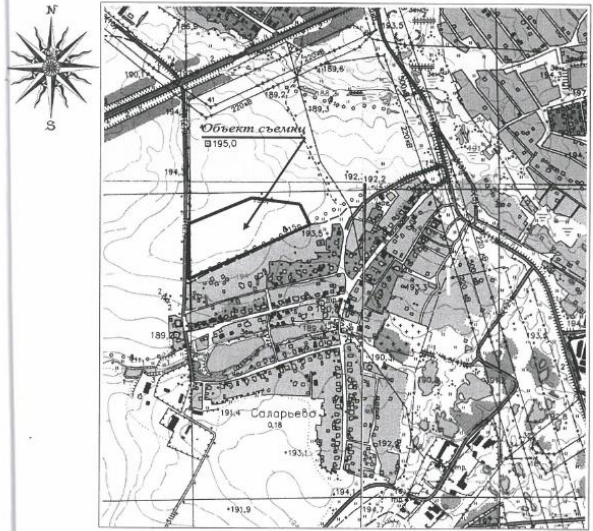
6. Ситуационный план

Электроснабжение 0,4 кВ

наименование сооружения

М 1:10000

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Базарев Н.А.	<i>[Подпись]</i>	Гурин Е.Д.	<i>[Подпись]</i>

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

Адрес: Московская обл., Дзержинский район, сельское поселение Московский, дер. Саларьево, участок 7.

Лист 1 Всего листов 1
Масштаб 1:1500



Условные обозначения:

Электроснабжение 0,4 кВ (Лин. 40)

Ленинский филиал ГУП МО "МОБИЛ"	Сооружение: Электроснабжение 0,4 кВ	Лист 1	Листов 1
Масштаб 1:1500	Выполнил	Проверил	
Ф.И.О. Алексеев С.С.	Подпись <i>[Подпись]</i>	Ф.И.О. Митягина Е.А.	Подпись <i>[Подпись]</i>

8. Экспликация к плану сооружения

№ и литера на плане	Наименование сооружения и его частей	Напряжение (кВ)	Протяженность трассы ЛЭП (м)						Опоры	
			Всего	в том числе:				Протяженность электрических цепей	Материал	Количество (шт.)
				кабельных линий в группе	кабельных линий в коллекторе или канализации	воздушных одноцепных	воздушных двухцепных			
1	Электроснабжение 0,4 кВ	191,00	2520,00	—	—	—	2520,00	—	—	
4П	Электроснабжение 0,4 кВ	0,40	191,00	2520,00	—	—	2520,00	—	—	

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
Алексеев С.С., Базарев Н.А., Мильякова Е.А., Французой Д.А.		Гурин Е.Д.	

стр. 9

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

сооружение

над объектом недвижимого имущества

Электроснабжение 10кВ

наименование сооружения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Тип	поселение
Муниципальное образование	Наименование	Московский
Населенный пункт	Тип	деревня
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Наименование	Саларьево, владение 7
Номер дома	Тип	
Номер корпуса	Наименование	
Номер строения		
Литера		2Л
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер сооружения	
Инвентарный номер сооружения	777-032-0027-Г/И-11/2Л

Технический паспорт составлен по состоянию на 22 апреля 2013 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ЗАО "Фирма "АНТА"		Ленинский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О.)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Руководитель Административно-технического департамента Фелоренко И.Г.		Руководитель комплексной производственной группы Гурин Е.Д.	



2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Распределение протяженности сооружения	5
6	6. Ситуационный план М 1:10000	6
7	7. План сооружения М 1:1500	7
8	8. Эскипликация 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 130,00 м.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) --- руб.
 Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) --- руб.

3.5. Примечание:

Общие сведения по объекту

Настоящий технический паспорт содержит описание сооружения Электроснабжение 10кВ.
 Местоположение сооружения: город Москва, поселение Московский, дер. Саларьево, владение 7.

В состав сооружения входят:

- Электроснабжение 10кВ (Лит. 2Л) протяженность трассы 130,0 м, протяженность 2-х линий 296,0 м., протяженность кабеля 888 п.м., в том числе:
 - от РП до ТП-2 протяженность 2-х линий 256,0 м., протяженность кабеля 768,0 п.м., марка кабеля АПВПу-10(1*120)/35.
 - от ТП-1 до ТП-2 протяженность 2-х линий 40,0 м., протяженность кабеля 120,0 п.м., марка кабеля АПВПу-10(1*120)/35.

Сооружение Электроснабжение 10кВ (Лит. 2Л) в эксплуатацию не принято.
 Балансовая стоимость не предъявлена.

стр. 3

4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование сооружения и его частей	Код ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 22 апреля 2013 г. (руб.)
1	2	3	4	5
	Электроснабжение 10кВ			
в том числе:				
2Л	Электроснабжение 10кВ	2011	---	---

5. Распределение протяженности сооружения
по территории муниципальных образований Московской области

№ на плане Литера	Наименование сооружения	Наименование Муниципального образования	Протяженность (м)
	Электроснабжение 10кВ		130,00
в том числе:			
		город Москва	130,00

стр. 4

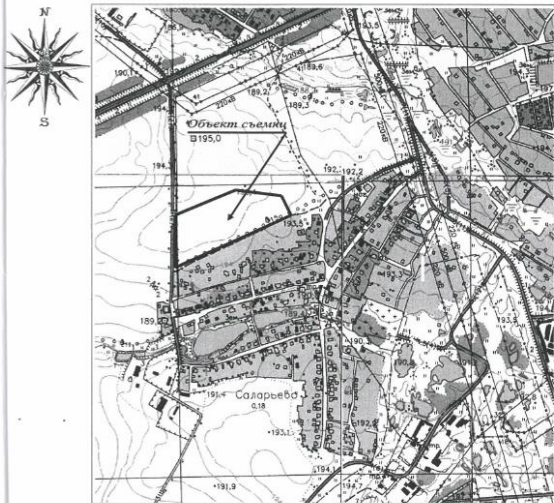
6. Ситуационный план

Электроснабжение 10кВ

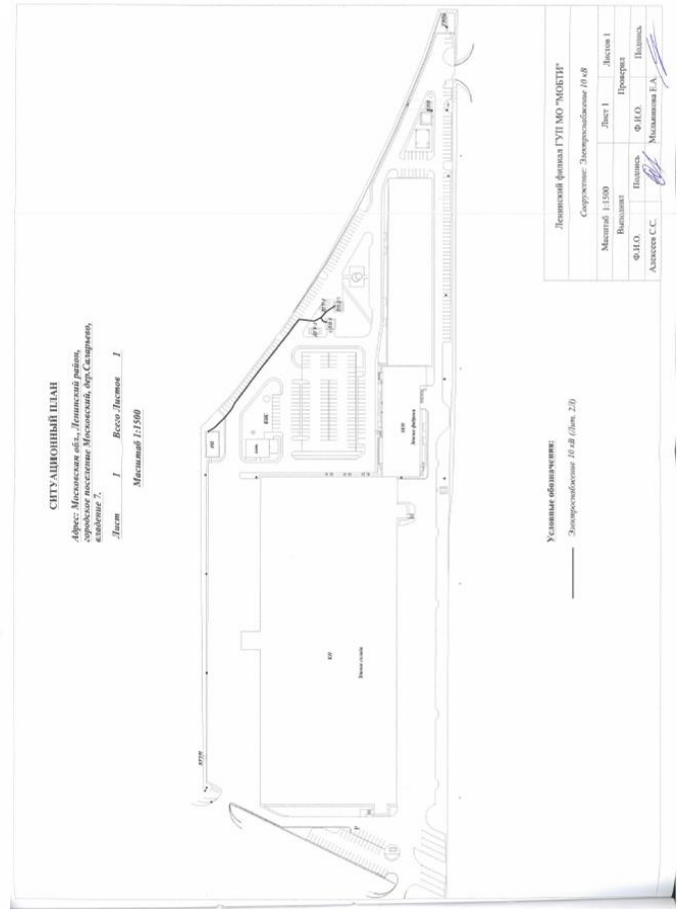
наименование сооружения

М 1:10000

Лист 1. Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Баларев Н.А.	<i>[Signature]</i>	Гурин Е.Д.	<i>[Signature]</i>



СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН
Адрес: Московская обл., Ленинский район,
сельское поселение Московский, дер. Саларьево,
пос. № 1.
Лист 1. Всего листов 1.
Масштаб 1:1500

Условные обозначения:
Электроснабжение 10 кВ (Лит. 2Л)

Ленинский филиал ГУП МО "МОБИЛ"	
Служба: Электроснабжение 10кВ	Лист 1. Листов 1
Масштаб 1:1500	Проверка
Выполнил	Ф.И.О.
Алексеев С.С.	Малахова Е.А.

8. Экспликация к плану сооружения

№ и литера на плане	Наименование сооружения и его частей	Напряжение (кВ)	Протяженность трассы ЛЭП (м)					Протяженность электрических цепей	Опоры	
			Всего	в том числе:					Материал	Количество (шт.)
				кабельных линий в грунте	кабельных линий в коллекторе или канализации	воздушных одноцепных	воздушных двухцепных			
1	Электроснабжение 10кВ		130,00	888,00	—	—	—	888,00	—	—
			в том числе:							
2Л	Электроснабжение 10кВ	10,00	130,00	888,00	—	—	—	888,00	—	—

стр. 8

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц: фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц: наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Алексеев С.С., Базарев Н.А., Мыльникова Е.А., Французов Д.А.		Гурин Е.Д.	

стр. 9

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

тип объекта недвижимого имущества

Склад для хранения продукции

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	
Район	
Муниципальное образование	Тип
Населенный пункт	Наименование
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип
Номер дома	Наименование
Номер корпуса	
Номер строения	
Литера	Б
Иное описание местоположения	Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, в районе д. Саларьево, уч. 10/2, 10/5
Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	097.032-20606

Технический паспорт составлен по состоянию на 13 января 2011 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ЗАО "Фирма АНТА"		ГУП МО "Московское областное бюро технической инвентаризации"	
Представитель (должность) (Ф.И.О.)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Руководитель АЭМ-тех.департ. Фредеренко И.В.		Руководитель комплексной производственной группы Фурасова Н.Л.	



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
Александров М.М.		Фурасова Н.Л.	



стр. 9

2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	7. Планы этажей здания М 1:300	7
6	8. Экспликация к плану этажей здания	8
7	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9

стр. 2

3. Общие сведения о здании

Наименование Склад для хранения продукции
 Год завершения строительства 2010
 Год ввода в эксплуатацию ---
 Материал стен сэндвич панели
 Количество надземных этажей 2 Количество подземных этажей ---
 Строительный объем 303231 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 21 899,3 кв.м
 Площадь застройки 20302,6 кв.м
 Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание 50:21:11 02 05:0296, 50:21:11 02 05:0299

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) --- руб.
 Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

стр. 3

4. Состав объекта

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

стр. 4

Полное наименование: Склад для хранения продукции

Расположен по адресу: Московская область, городское поселение Московский, в районе А. Саларьево, 102/05

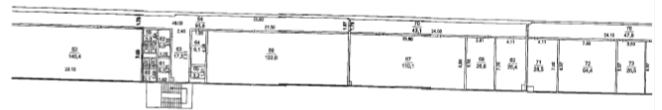
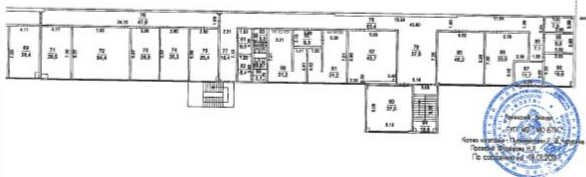
38	200	332
10,2	207	317
3,8	18,2	---
35	231	---
20,1	---	18,0 г.

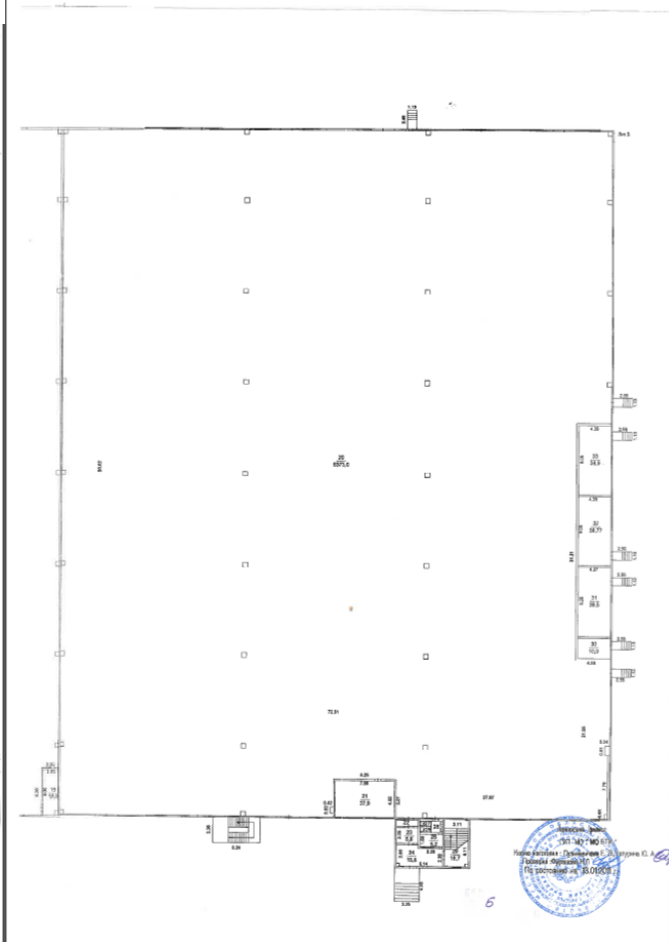
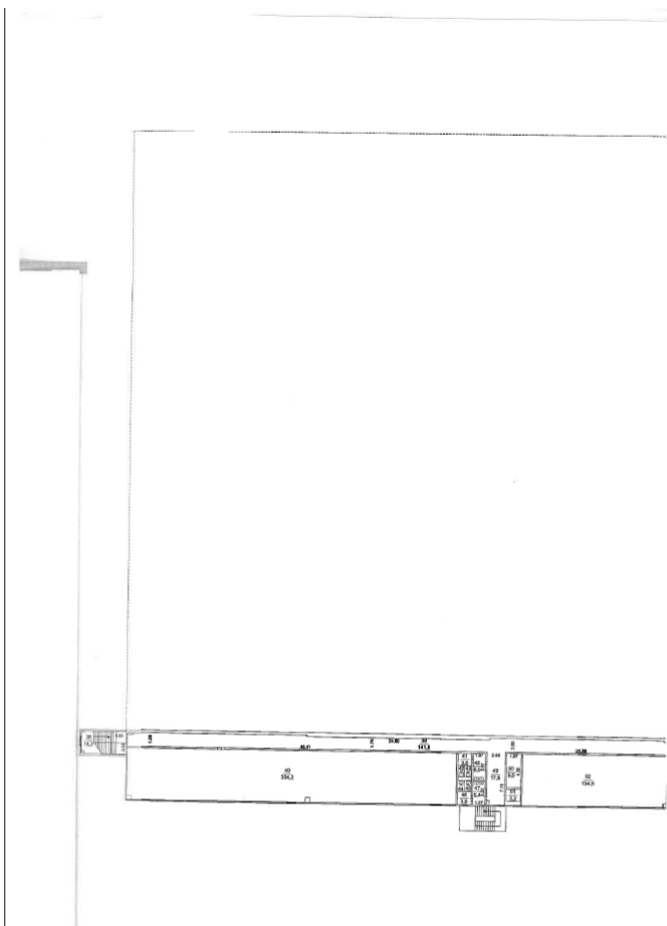


8. Эспликация к плану этажей здания

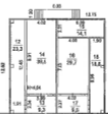
№ п. по плану на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	1			1	17,1	3,50	
2				2	5,2		
3				3	2,8		
4				4	3,3		
5				5	2,6		
6				6	1,7		
7				7	2,0		
8				8	18,8		
9				9	6542,5	15,00	
10				10	12,5	3,50	
11				11	6336,7	15,00	
12				12	23,3	3,50	
13				13	6,3		
14				14	39,8		
15				15	14,1		
16				16	29,7		
17				17	9,5		
18				18	18,6		
19				19	12,0		
20				20	6373,0	15,00	
21				21	37,9	3,50	
22				22	2,1		
23				23	5,8		
24				24	15,8		
25				25	5,2		
26				26	1,3		
27				27	0,9		
28				28	2,7		
29				29	18,7		
30				30	16,9		
31				31	39,5		
32				32	38,7		
33				33	38,9		
34	1			34	19,0	3,50	
35				35	20,1		
36				36	10,2		
37				37	5,2		
38				38	18,3		
39				39	141,8		
40				40	304,3		
41				41	3,0		
42				42	1,3		
43				43	1,3		
44				44	1,3		
45				45	1,3		
46				46	3,0		
47				47	5,4		
48				48	6,0		
49				49	17,5		
50				50	9,0		
51				51	3,2		
52				52	134,5		
53				53	140,4		
54				54	90,8		
55				55	3,0	3,50	
56				56	1,6		
57				57	1,6		
58				58	1,3		
59				59	1,3		
60				60	3,1		
61				61	5,2		
62				62	5,9		

№ п. по плану на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
63				63	коридор	17,3	
64				64	электрощитовая	9,1	
65				65	тех. помещение	3,2	
66				66	помещение	133,0	
67				67	помещение	110,1	
68				68	вспомогательная	26,6	
69				69	комната	28,4	
70				70	коридор	42,1	
71				71	помещение	28,5	
72				72	учебный класс	34,4	
73				73	помещение	26,5	
74				74	помещение	26,5	
75				75	помещение	26,4	
76				76	коридор	47,9	
77				77	коридор	16,4	
78				78	коридор	83,4	
79				79	коридор	37,6	
80				80	коридор	7,1	
81				81	туалет	6,0	
82				82	туалет	6,4	
83				83	туалет	3,0	
84				84	туалет	1,3	
85				85	туалет	1,3	
86				86	туалет	1,3	
87				87	туалет	1,3	
88				88	туалет	3,1	
89				89	гард. с душев. и умывальн.	31,2	
90				90	тамбур	8,3	
91				91	гард. с душев. и умывальн.	31,2	
92				92	комната приема пищи	43,7	
93				93	помещение	37,0	
94				94	лестница	18,6	
95				95	помещение	46,4	
96				96	помещение	33,9	
97				97	помещение	11,7	
98				98	помещение	16,8	
99				99	узлы связи	9,8	
100				100	электрощитовая	7,9	
				Всего:	21899,3		

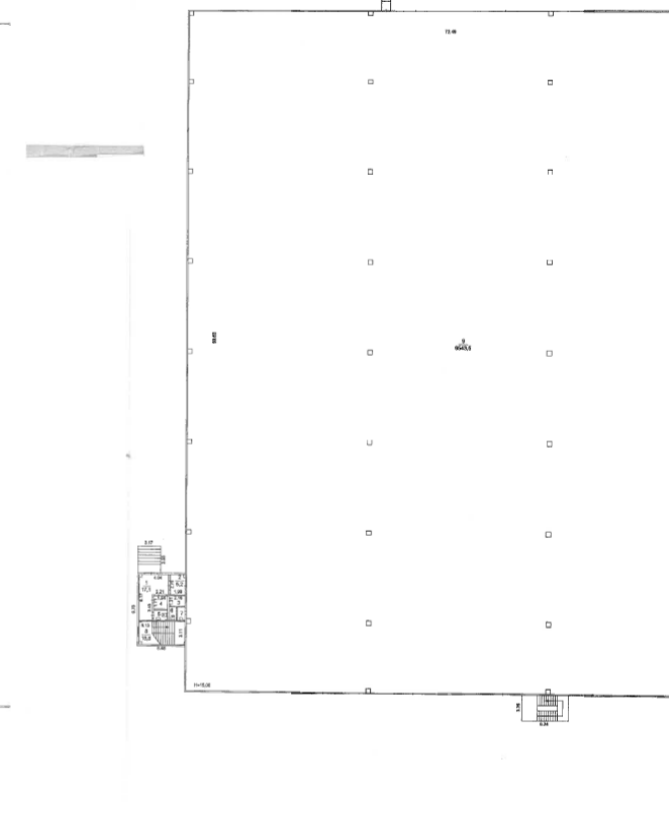
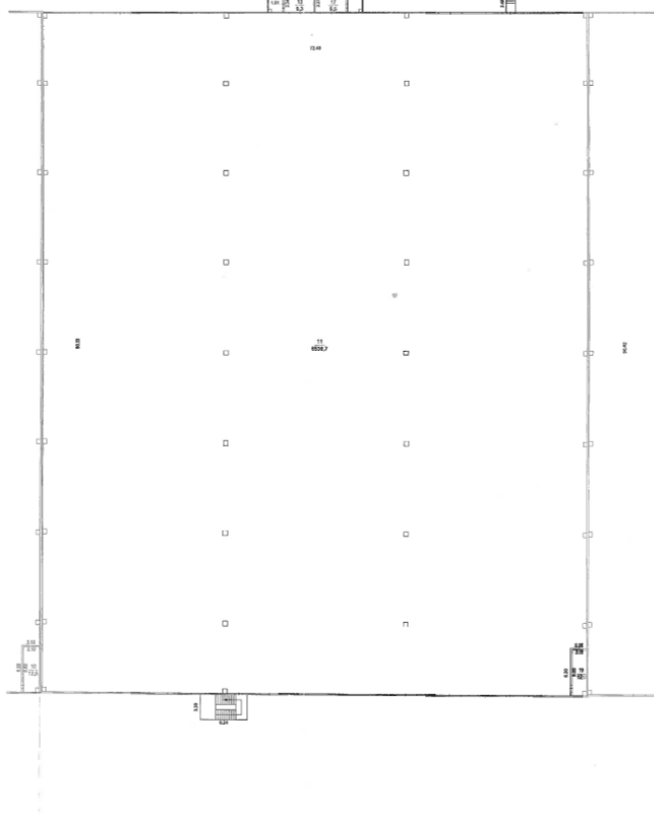




лист 1 (для архива проекта)
проект поселка Московский, в районе в Саларьево, 100.005



Листовки
Расположен по адресу: Москва, /



Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
178 (сто семьдесят восемь) листов

Печать/подпись

