



ОТЧЕТ № 200/19

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

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

г. Москва 2019 г.

«ОМ-КОНСАЛТ»

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ к Отчету № 200/19

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением № 2 от «27» февраля 2019 г. к Договору № 2018/08/24/1 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Саларьево» от «24» августа 2018 года. Заключение является неотъемлемой частью отчета № 200/19, составленного «27» февраля 2019 г.

Краткое изложение основных фактов и выводов

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

- Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015г.
12. Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015г.
13. Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 13,3 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К4, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2465. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158274 от 06.04.2015г.
14. Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015г.
15. Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158266 от 06.04.2015г.
16. Бытовая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 15,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1644. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158277 от 06.04.2015г.
17. Водопровод от камеры ВКН-43, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 4,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1642. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158268 от 06.04.2015г.
18. Ливневая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 21,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1643. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158269 от 06.04.2015г.
19. Теплосеть от котельной до ИТП2, назначение: нежилое, протяженность 142 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1713. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158270 от 06.04.2015г.
20. Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158280 от 06.04.2015г.
21. Сети связи, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 786,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1282. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158271 от 06.04.2015г.
22. Трасса водоотведения от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, протяженность 293 м., инв. № 097:032:0082-ГИ-11, лит. К, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015г.
23. Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г,Г1,Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015г.
24. 2688308/4021700 доли в праве общей долевой собственности на Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации

	права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015г.
Балансовая стоимость (совокупная)	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости недвижимого имущества
Имущественные права на Объект оценки	Общая долевая собственность
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 2 от «27» февраля 2019 г. к Договору № 2018/08/24/1 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Саларьево» от «24» августа 2018 года
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Цель проведения оценки	Определение итоговой величины справедливой стоимости недвижимого имущества.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результат оценки используется при определении стоимости недвижимого имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево».</p> <ul style="list-style-type: none"> Альтернативное использование данного Отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. Справедливая стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 (шести) месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
Сведения об оценке стоимости	
Дата оценки	«27» февраля 2019 г.
Дата осмотра	«27» февраля 2019 г. (осмотр произведен в светлое время суток при естественном освещении)
Период проведения работ по оценке	«27» февраля 2019 г. – «27» февраля 2019 г.
Дата составления Отчета	«27» февраля 2019 г.
Порядковый номер Отчета	№ 200/19 (в нумерации Исполнителя)
Форма (вид) Отчета	Письменная (повествовательная, развернутая). Отчет составлен на бумажном носителе
Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки	В расчетах не использовался
Заключение о стоимости объекта оценки	
Справедливая стоимость Объекта оценки (здания и сооружения), руб. рассчитанная в рамках, без учета НДС:	
- затратного подхода	Справочно
- сравнительного подхода	763 211 943
- доходного подхода	395 685 513
Заключение о стоимости объекта оценки	
Справедливая стоимость Объекта оценки (земельные участки), руб. рассчитанная в рамках:	
- затратного подхода	506 798 000
- 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.	1 086 247 000 (Один миллиард восемьдесят шесть миллионов двести сорок семь тысяч) рублей

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	справедливая стоимость, руб., без учета НДС	справедливая стоимость, руб., с учетом НДС	НДС (20%), руб.
Здания				
1	Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015 г.	167 250 980	200 701 176	33 450 196
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.	132 551 680	159 062 016	26 510 336
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.	132 598 770	159 118 524	26 519 754
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.	131 513 800	157 816 560	26 302 760

№ п/п	Наименование объекта	справедливая стоимость, руб., без учета НДС	справедливая стоимость, руб., с учетом НДС	НДС (20%), руб.
5	Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв. м, инв. № 097:032-20606/2Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158282 от 06.04.2015 г.	173 270	207 924	34 654
6	Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь: 230,6 кв. м, инв. № 097:032:-20606/1Б, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015 г.	1 370 300	1 644 360	274 060
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.	174 970	209 964	34 994
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.	938 220	1 125 864	187 644
2	Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158276 от 06.04.2015г.	1 356 790	1 628 148	271 358
3	Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015 г.	2 635 640	3 162 768	527 128
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.	426 800	512 160	85 360
5	Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015 г.	3 950 050	4 740 060	790 010
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.	471 670	566 004	94 334
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.	58 070	69 684	11 614
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.	44 870	53 844	8 974
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.	106 040	127 248	21 208
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.	2 001 570	2 401 884	400 314
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.	601 000	721 200	120 200
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.	551 160	661 392	110 232
13	Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение:	673 350	808 020	134 670

№ п/п	Наименование объекта	справедливая стоимость, руб., без учета НДС	справедливая стоимость, руб., с учетом НДС	НДС (20%), руб.
	газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г,Г1,Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015 г.			
Земельные участки				
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 5 895 кв.м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, уч. 10/5, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110205:299. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158287 от 06.04.2015 г.	45 338 000	45 338 000	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.	152 151 000	152 151 000	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.	309 309 000	309 309 000	не начисляется
	В том числе			
4	2688308/4021700 доли в праве общей долевой собственности на Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015г.	206 757 803,71	206 757 803,71	не начисляется
	Итого	1 086 247 000	1 202 136 800	115 889 800

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

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

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

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

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

МСФО (IFRS) 13;

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

Специалист-оценщик:

А.В. Юрина

Генеральный директор ООО «ОМ-Консалт»:



М.С. Сидоренко

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	8
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	11
1.3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	12
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	15
1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	15
1.6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	17
1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ	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 ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	43
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	46
3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ	46
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 ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, 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)	91
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	92
4.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	92
4.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	93
4.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	93
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	95
5.1. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	95
5.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	106
5.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	114
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	136
7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	141
ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	142
НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ	142

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Таблица 1.1.

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

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

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

	<ul style="list-style-type: none"> Справедливая стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 (шести) месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
Вид(ы) определяемой стоимости	Справедливая
Дата оценки	«27» февраля 2019 г.
Срок проведения оценки	«27» февраля 2019 г.- «27» февраля 2019 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	«27» февраля 2019 г. (осмотр был проведен в дневное время при естественном освещении)
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации;	В течение одного рабочего дня с даты подписания Дополнительного соглашения на оценку
Необходимость привлечения отраслевых экспертов.	Отсутствует
Допущения, на которых основывается оценка	В соответствии с 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 и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» (СФСО):

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

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

Обоснование использования стандартов стоимости при проведении оценки Объекта оценки

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

Используемые данные и источники их получения

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

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

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

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

Информация, использованная в расчетах.

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

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

1.3 Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения

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

- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления Отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
- Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы (если в тексте Отчета не указано другое).
- Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, аренда, сервитут в отношении (Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 19783 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3148. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158286 от 06.04.2015г. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015г.). Оценка должна быть произведена без учета имеющихся ограничений (обременений) в соответствии с 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 1.2.

Организационно- правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Саларьево»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027725006638
Дата присвоения ОГРН	30.09.2002 г.
Местонахождение юридического лица	129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, этаж 7, комн. 13

1.5. Сведения об Оценщике

Таблица 1.3.

ФИО оценщика	Юрина Анастасия Вячеславовна
Информация о членстве в СРО оценщиков	Член саморегулируемой организации «Союз «Федерация специалистов оценщиков» регистрационный №434 от 14.04.2017 г.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке № 772400403577 от 04.10.13 г. НОУ ВПО Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена по направлению «Оценка недвижимости» №002656-КА1 от 06.03.2018 г. №52
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2011 года
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R/776/90086/18 от 16.05.2018 г. Страховщик: ОАО «АльфаСтрахование». Страховая сумма: 30 000 000 рублей. Срок действия договора страхования: с 01 июня 2018 г. по 31 мая 2019 г.
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Местонахождение Оценщика	115432, город Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица (организации)	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ- Консалт»
ОГРН	1137746016726
Дата присвоения ОГРН	от 14.01.2013 г.
Местонахождение юридического лица	115432, город Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1
Сведения о страховании гражданской ответственности	ИСПОЛНИТЕЛЬ принимает на себя обязательства по дополнительной ответственности в рамках возмещения убытков, причиненных ЗАКАЗЧИКУ или имущественный вред, причиненный третьим лицам, вследствие использования

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

Сведения об иных специалистах, принимавших участие в оценке

Таблица 1.4.

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

1.6. Основные факты и выводы

Общая информация

Таблица 1.5.

Порядковый номер Отчета	№ 200/19
Основание для проведения оценки	№ 2 от «27» февраля 2019 г. к Договору № 2018/08/24/1 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Саларьево» от «24» августа 2018 года
Цель и задачи оценки	Результат оценки используется при определении стоимости недвижимого имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево».
Дата оценки	«27» февраля 2019 г.
Дата осмотра Объекта оценки	«27» февраля 2019 г. (осмотр был проведен в дневное время при естественном освещении)
Период проведения оценки	«27» февраля 2019 г.- «27» февраля 2019 г.
Дата составления Отчета	«27» февраля 2019 г.

Информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 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. 24. 2688308/4021700 доли в праве общей долевой собственности на Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015г.
Имущественные права на Объект оценки	Общая долевая собственность
Собственник/обладатель имущественных прав	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Саларьево» данные о котором устанавливаются на основании данных лицевого счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Замечания по правоустанавливающим документам	Не выявлены
Балансовая стоимость, (совокупная) руб.	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости
Текущее использование Объекта оценки	Объекты складского назначения, с выделением части объектов под административные и вспомогательные цели
Ограничения по использованию	Не зарегистрированы

Результаты оценки

Таблица 1.7.

Заключение о стоимости объекта оценки	
Справедливая стоимость Объекта оценки (здания и сооружения), руб. рассчитанная в рамках, без учета НДС:	
- затратного подхода	Справочно
- сравнительного подхода	763 211 943
- доходного подхода	395 685 513
Заклучение о справедливой стоимости	
Справедливая стоимость Объекта оценки (земельные участки), руб. рассчитанная в рамках:	
- затратного подхода	506 798 000
- 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.	1 086 247 000 (Один миллиард восемьдесят шесть миллионов двести сорок семь тысяч) рублей

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	справедливая стоимость, руб., без учета НДС	справедливая стоимость, руб., с учетом НДС	НДС (20%), руб.
	Здания			
1	Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015 г.	167 250 980	200 701 176	33 450 196
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.	132 551 680	159 062 016	26 510 336
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.	132 598 770	159 118 524	26 519 754
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.	131 513 800	157 816 560	26 302 760
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.	173 270	207 924	34 654
6	Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь: 230,6 кв. м, инв. № 097:032:-	1 370 300	1 644 360	274 060

№ п/п	Наименование объекта	справедливая стоимость, руб., без учета НДС	справедливая стоимость, руб., с учетом НДС	НДС (20%), руб.
	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	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.	174 970	209 964	34 994
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.	938 220	1 125 864	187 644
2	Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158276 от 06.04.2015г.	1 356 790	1 628 148	271 358
3	Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015 г.	2 635 640	3 162 768	527 128
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.	426 800	512 160	85 360
5	Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015 г.	3 950 050	4 740 060	790 010
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.	471 670	566 004	94 334
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.	58 070	69 684	11 614
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.	44 870	53 844	8 974
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.	106 040	127 248	21 208
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.	2 001 570	2 401 884	400 314
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.	601 000	721 200	120 200
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.	551 160	661 392	110 232
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.	673 350	808 020	134 670

№ п/п	Наименование объекта	справедливая стоимость, руб., без учета НДС	справедливая стоимость, руб., с учетом НДС	НДС (20%), 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.	45 338 000	45 338 000	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.	152 151 000	152 151 000	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.	309 309 000	309 309 000	не начисляется
В том числе				
4	2688308/4021700 доли в праве общей долевой собственности на Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015г.	206 757 803,71	206 757 803,71	не начисляется
Итого		1 086 247 000	1 202 136 800	115 889 800

Ограничения и пределы применения полученного результата

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

Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

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

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

Анализ достаточности информации

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

При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось

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

Анализ достоверности информации

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

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

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

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

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

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

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

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

Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, копии представленной документации, приведены в Приложении к настоящему Отчету № 200/19.

1.7. Определение вида оцениваемой стоимости

Вид стоимости, который определяется в каждой конкретной ситуации, называется базой оценки. Для выбора соответствующей базы оценки решающее значение имеют цель выполнения работ по оценке и характеристики оцениваемой собственности. Целью настоящей работы, в соответствии с 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 № 2 от «27» февраля 2019 г. к Договору № 2018/08/24/1 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Саларьево» от «24» августа 2018 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.
24. 2688308/4021700 доли в праве общей долевой собственности на Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015г.

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

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

2.1. Основные характеристики Объекта оценки

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

Правовое описание объектов недвижимого имущества

Таблица 2.1.

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

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

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

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

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

Право общей долевой собственности

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

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

2.1.2 Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

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

Анализ достаточности информации

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

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

Анализ достоверности информации

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

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

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

Таблица 2.2

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

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

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

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

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

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

Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, копии представленной документации, приведены в Приложении к настоящему Отчету №200/19.

2.1.3 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Описание строительно-технических характеристик Объекта оценки, а также описание его физического состояния производилось на основании предоставленной документации и визуального осмотра элементов Объекта оценки, проведенного Оценщиком 27.02.2019 г.

Таблица 2.3.

Описание земельных участков, входящих в состав Объекта оценки

Показатель	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 5 895 кв.м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, уч. 10/5, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110205:299. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158287 от 06.04.2015 г.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 19783 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3148. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158286 от 06.04.2015 г.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015 г.
Местоположение	РФ, г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, уч. 10/5,	РФ, г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево	РФ, г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево
Направление	Киевское шоссе	Киевское шоссе	Киевское шоссе
Удаленность от МКАД, км	4	4	4
Кадастровый номер	50:21:0110205:299	77:17:0110205:3148	77:17:0110205:3147
Границы	Обозначены в кадастровой выписке о земельном участке (см. Приложения)	Обозначены в кадастровой выписке о земельном участке (см. Приложения)	Обозначены в кадастровой выписке о земельном участке (см. Приложения)
Вид права	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АС 158287 от 06.04.2015 г.	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АС 158286 от 06.04.2015 г.	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АС 158284 от 06.04.2015 г.
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для размещения многофункционального административно - торгового и производственно- складского комплекса	для размещения многофункционального административно - торгового и производственно- складского комплекса	для размещения многофункционального административно - торгового и производственно- складского комплекса
Общая площадь, кв. м	5 895,00	19 783,00	40 217,00
Форма участка	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 06.04.2015 г.	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, "Прагма", диаметр - 100, 150, 200, 300, 350, 400, 500 мм, количество колодцев - 36 шт. Год постройки 2011 г.
Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 13,3 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К4, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2465. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158274 от 06.04.2015 г.	Площадь застройки - 13,3 кв. м. Модель "Евроион-Биоматике 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 - прагма, колодцы - 2 шт.
Водопровод от камеры ВКН-43, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 4,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1642. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158268 от 06.04.2015 г.	Протяженность - 3,7 м, материал - ПНД, диаметр - 110 мм, колодцы - 2 шт
Ливневая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 21,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1643. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158269 от 06.04.2015 г.	Протяженность - 21,1 м, материал - ПНД, диаметр - 150 мм, колодцы - 4 шт
Теплосеть от котельной до 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 многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, протяженность 293 м., инв. № 097:032:0082-ГИ-11, лит. К, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015 г.	Протяженность - 293,1 м, материал - ПНД, диаметр - 500 мм. Колодцы - 10 шт. Год постройки - 2011 г.
Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г,Г1,Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015 г.	Протяженность трассы - 1 034,95 м, в том числе: газопровод высокого давления: протяженность 704,55 м, диаметр - 500 мм., материал - сталь. Газопровод среднего давления: протяженность 343,1 м., диаметр - 159 мм, 219 мм, 225 м, материал - сталь, полиэтилен. В состав сооружения входит установка электрозащиты СКЗ В-ОПЕ-ТМ-1-63-48 - 1 шт. Дренажный кабель электрохимзащиты - 159,49м, анодное заземление - 2 шт. Год постройки - 2011 г.

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

2.1.4 Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки

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

2.1.5 Схема расположения Объекта оценки

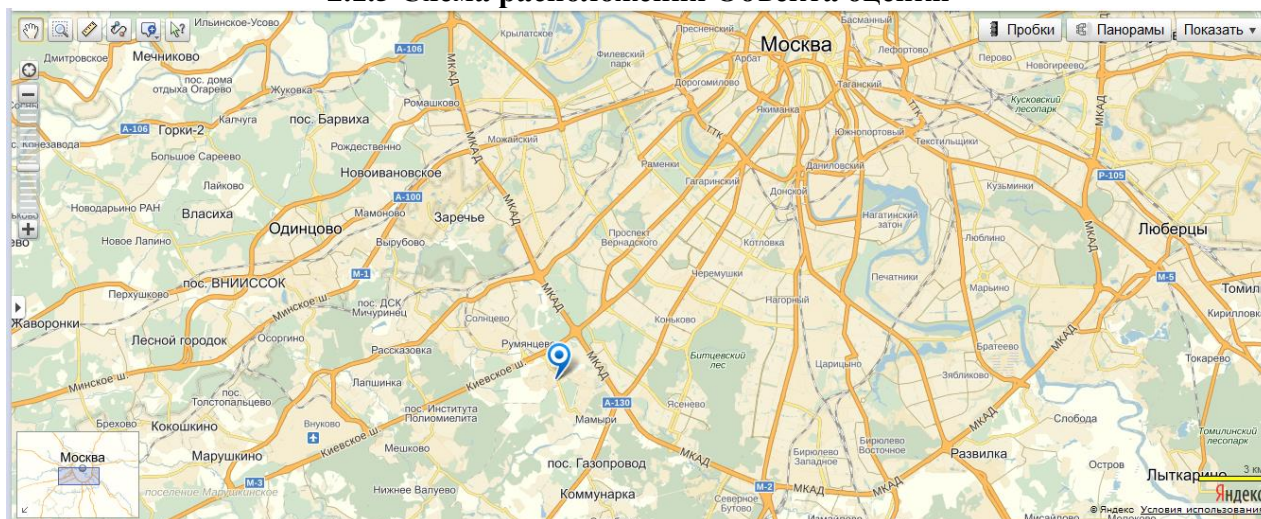


Рисунок 2.1 Расположение на карте Московской области

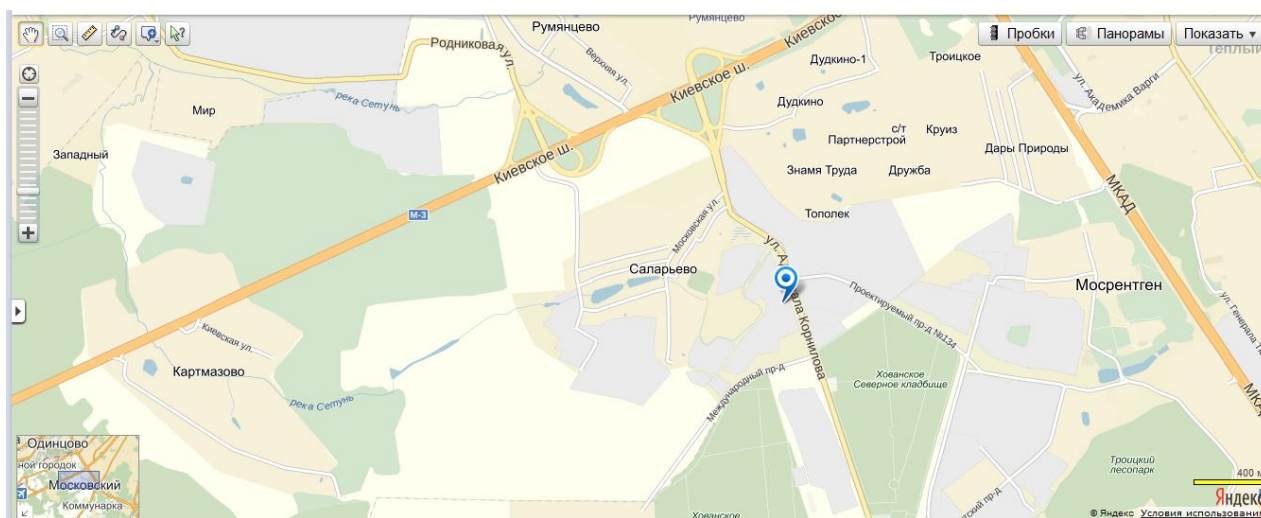


Рисунок 2.2 Локальное расположение на карте

Таблица 2.6.

Анализ местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево
Направление	Киевское шоссе
Удаленность от МКАД, км	4
Этажность застройки	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.





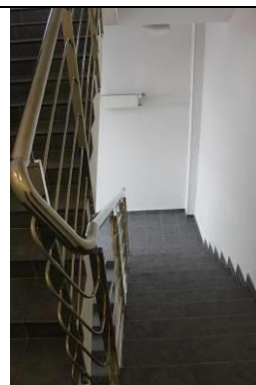




Таблица 2.8.



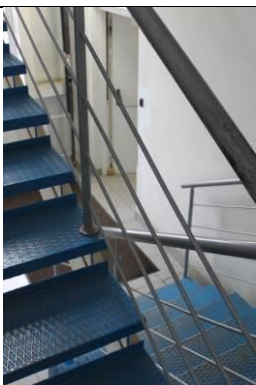




Таблица 2.9.







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 23 (стр. 16) время ликвидности объектов индустриальной недвижимости в г. Москва находится в диапазоне от 4 до 6 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 5 месяцев.

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.								
		2018 ноябрь	2018 май	2017 май	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007	
Квартиры										
1	1-комнатные квартиры									
	Москва	3...5	2...5	2...4	3...5	3...6	15...30	1...2,2	0,3...1,1	
	Санкт-Петербург	2...5	2...6	2...6	4...6	4,5...6	1,8...3,5	1,3...2,8	0,5...1,2	
	Екатеринбург	3...4	3...5	3...4	3...4	3...4,5				
2	2-комнатные квартиры									
	Москва	4...6	3...5	3...5	4...6	4,5...7	3...5	2,5...4,5	0,5...1,5	
	Санкт-Петербург	3...5	3...6	3...6	4...7	5...7		1,8...5		
	Екатеринбург	4...5	3...5	4...6	4...6	4,5...7		3...6		
3	3 и более-комнатные квартиры									
	Москва	6...8	6...9	5...6	6...7	6...8	4...7,5	4...6,9		
	Санкт-Петербург	5...7	5...8	4...6	4...8	5...10	3...9	3...8		
	Екатеринбург	4...6	3...7	3...5	4...6	5...8				
Земельные участки										
1	Под дачное строительство									
	Московская область	3...5	4...6	3...5	4...6	4...9		3...7	1,5...4,5	
	Тульская область	4...7	6...7			5...11		5...9		
2	Под офисные и торговые цели									
	Москва	2...4	2...5	2...4	2...4	2...5		1...3		
	Московская область (торговые цели)	3...6	4...5	5...6	6...8	6...9		4...8		
3	Под производственно-складские цели									
	Москва	5...6	4...6	4...7	4...6	4...8		2...5		
	Московская область	6...8	5...8	6...10	7...10	8...12		6...10		
Помещения (здания)										
1	Производственные									
	Иркутск	5...7	5...8	6...8		5...9			3...9,9	
	Киров	5...8	6...9	7...9		4,5...5,5			6,1...10,8	
	Москва	4...6	5...7	6...9	6...9	6...12	6...10	5...11	0,8...5,5	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	7...9	7...10	6...9	8...10	8...12	5...10	6...12	0,9...4,4	
	Санкт-Петербург	7...8	6...8	5...9	5...8	6...10				
	2	Торговые								
		Иркутск		4...5	3...5	4...6	4...8	2...8		0,7...1,7
		Киров	4...7	3...6	4...5	4...5	4...7			2...4
		Москва	3...5	3...6	3...7	4...8	4,5...9	3,5...8	2...7	0,3...4,8
		Московская область (10-40 км. от МКАД)	4...7	5...8	4...7	5...8	5...9	2...8	1...6	0,9...2,8
		3	Офисные							
	Москва		5...6	4...7	4...6	4...8	6...10	5...12	5...10	
Московская область (10-40 км. от МКАД)	8...10		7...9	7...11	8...10	8...11		6...12		
Иркутск	-		-	-	3...5	4...6				
Санкт-Петербург	5...9		4...8	4...7	5...8	7...10				
4	Гостиницы									
	Москва		8...10	7...9	7...8	7...8	7...9		9...14	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	7...9	8...10	8...12	9...11	9...12		8...16		

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.

Картина экономики. Январь 2019 года

По данным Росстата, рост ВВП в 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым. В текущем году ожидается замедление экономического роста до 1,3 %.

В отраслевом разрезе ускорение роста ВВП по сравнению с предыдущим годом было обеспечено такими секторами, как добывающая промышленность, транспортировка и хранение, строительство, деятельность финансовая и страховая. Вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным (после положительного вклада годом ранее) на фоне более низкого урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых).

В разрезе компонентов использования ускорение роста ВВП в 2018г. по сравнению с предыдущим годом было связано с внешним сектором – более высоким темпом роста экспорта при значительном замедлении импорта в реальном выражении. При этом компоненты внутреннего спроса продемонстрировали замедление.

Динамика показателей потребительского спроса была разнонаправленной. Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе–сентябре 2018 г. увеличились на

⁴ Источник информации: МЭР http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b/190211_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b

6,5 % г/г в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее.

Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8% в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам). В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неоднородной. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения.

Положительное сальдо счета текущих операций в 2018 г. достигло максимального значения за всю историю наблюдений (114,9 млрд. долл. США). Увеличение экспорта было обеспечено не только благоприятной ценовой конъюнктурой мировых товарных рынков, но и ростом физических объемов экспорта, в том числе и нефтегазового. Среди компонентов ненефтегазового экспорта рост в реальном выражении наблюдался по продукции металлургии, продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки. Одновременно на фоне ослабления рубля произошло существенное замедление роста импорта.

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. Повышение НДС внесло меньший вклад в рост цен, чем ожидалось ранее. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

Производственная активность

По данным Росстата, экономический рост по итогам 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее.

Темпы роста ВВП превзошли как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и консенсус-прогноз аналитиков (1,7 % в декабре).

В отраслевом разрезе ключевыми драйверами экономического роста стали промышленность и строительство (вклад в экономический рост 0,6 п.п. и 0,3 п.п. соответственно). Позитивный вклад в динамику ВВП также внесли торговля (0,3 п.п.) и транспортная отрасль (0,2 п.п.), в то время как вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства (см. врезку «Итоги года в сельском хозяйстве»).

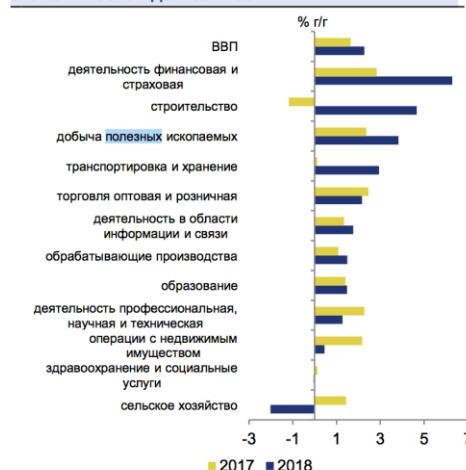
Около 0,8 п.п. роста ВВП было обеспечено сектором услуг. По сравнению с предыдущим годом ускорение роста наблюдалось в финансовой и страховой деятельности, деятельности гостиниц и ресторанов, в то время как рост в сфере операций с недвижимым имуществом замедлился.

Рис. 1. Вклады видов экономической деятельности в темпы роста ВВП



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Темпы роста по основным видам экономической деятельности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рост промышленного производства в 2018 г. ускорился до 2,9 % (с 2,1 % в 2017 году).

Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2–4 % (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п.п.).

По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы

роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали добывающие производства.

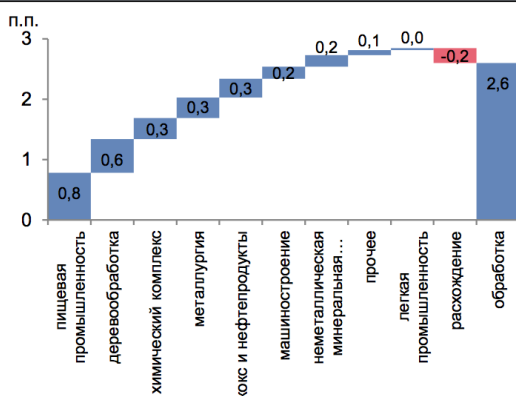
Добыча полезных ископаемых в 2018 г. выросла на 4,1 % (в 2017 г. – на 2,1 %). При этом во второй половине года наблюдалось существенное улучшение ее динамики (4,9 % г/г и 7,2 % г/г в 3кв18 и 4кв18 соответственно после 1,9% г/г в январе–июне), обусловленное в первую очередь результатами июньского заседания ОПЕК+, на котором было принято решение об увеличении совокупного предложения нефти странами – участниками соглашения приблизительно на 1 млн. барр. / сутки до конца года. В соответствии с новыми параметрами сделки Россия к декабрю нарастила добычу нефти почти на 0,5 млн. барр. / сутки по сравнению с майским уровнем, до исторического максимума 11,45 млн. барр. / сутки. В целом по итогам года добыча нефти и нефтяного (попутного) газа выросла на 1,7 % после падения на 0,2 % годом ранее. Вместе с тем начиная с января 2019 г. новые договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи, достигнутые на декабрьском заседании в Вене, будут оказывать сдерживающее влияние на динамику нефтяной отрасли.

Рост в газовой отрасли в 2018 г. также ускорился – до 16,5 % по сравнению с 7,1 % в 2017 году. Высокие темпы роста добычи газа были обеспечены в первую очередь активным ростом выпуска сжиженного природного газа (на 70,1 % в 2018 г. после 7,6 % в 2017 году). В то же время рост производства естественного природного газа по итогам прошлого года замедлился до 5,3 % с 8,7 % в 2017 году.

Позитивные тенденции наблюдались и в добыче нефтегазовых полезных ископаемых. Добыча угля и металлических руд в 2018 г. продолжала демонстрировать уверенный рост (на 4,2 % и 4,6 % соответственно). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых второй год подряд росло двузначными темпами.

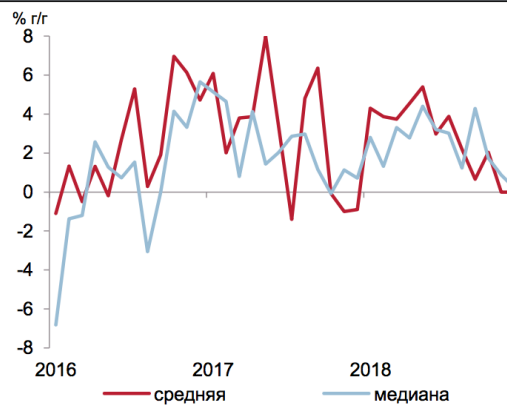
Динамика обрабатывающей промышленности в 2018 г. сохранилась практически на уровне предыдущего года (2,6 % и 2,5 % соответственно). Как и в 2017 г., ее рост опирался в первую очередь на позитивную динамику основополагающих обрабатывающих производств – химической и пищевой отрасли, деревообработки, производства стройматериалов. Совокупный вклад перечисленных отраслей в темп роста обрабатывающей промышленности в 2018 г. составил 1,9 процентных пункта.

Рис. 3. Все отрасли обрабатывающей промышленности внесли положительный вклад в ее рост в январе–декабре 2018 года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности в декабре продолжил снижаться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. С исключением календарного фактора.

По итогам прошлого года небольшой рост выпуска также продемонстрировали металлургия (+1,6 %) и машиностроение (+1,2 %). Вместе с тем динамика указанных отраслей, как и в предшествующие годы, характеризовалась повышенной волатильностью: стандартное отклонение годовых темпов их роста составило 7,9 % и 6,8 % соответственно. Во второй половине года в металлургической и машиностроительной отраслях наметилась тенденция к замедлению роста, что внесло основной вклад в торможение обрабатывающей промышленности в целом.

Замедление обрабатывающей промышленности отражает и динамика медианного темпа ее роста, который позволяет сгладить влияние наиболее волатильных компонент. Во втором полугодии показатель рос темпом 1,9 % г/г по сравнению с 3,0 % г/г в январе–июне, а к декабрю замедлился до 0,2 % г/г (темп роста обрабатывающей промышленности, рассчитанный по формуле средней, в последние два месяца 2018 г. находился на нулевом уровне).

Таблица 1. Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2018	4кв18	дек.18	ноя.18	окт.18	3кв18	2кв18	1кв18	2017
ВВП	2,3	2,5*	2,2*	2,0*	3,4*	2,2*	2,5*	1,8*	1,6
Сельское хозяйство	-0,6	4,1	-0,1	-6,1	12,1	-5,1	1,8	2,4	3,1
Строительство	5,3	4,1	2,6	4,3	5,7	5,6	6,9	5,2	-1,2
Розничная торговля	2,6	2,7	2,3	3,0	2,0	2,6	2,9	2,4	1,3
Грузооборот транспорта	2,9	2,6	3,2	3,0	1,6	3,0	3,4	2,5	5,5
Промышленное производство	2,9	2,7	2,0	2,4	3,7	2,9	3,2	2,8	2,1
Добыча полезных ископаемых	4,1	7,2	6,3	7,8	7,4	4,9	2,2	1,5	2,1
добыча угля	4,2	7,4	8,8	8,0	5,5	4,6	3,9	0,7	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,8	5,7	5,8	5,6	6,1	4,2	1,6	-0,4	0,4
добыча металлических руд	4,6	7,3	7,2	8,4	6,3	5,4	1,6	3,7	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	4,0	7,3	4,0	16,9	1,0	0,6	-0,6	10,7	15,6
Обрабатывающие производства	2,6	0,9	0,0	0,0	2,7	2,2	4,3	3,7	2,5
пищевая промышленность	4,4	4,9	5,3	5,9	3,6	4,9	6,3	0,7	1,5
легкая промышленность	2,3	-2,1	0,0	-5,6	-0,5	3,6	3,5	4,5	5,4
деревообработка	11,7	13,3	10,5	12,8	16,8	14,6	10,9	5,9	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	1,8	0,7	0,2	0,3	1,5	1,9	2,6	2,2	1,1
химический комплекс	3,3	3,3	5,1	2,5	1,8	4,1	3,2	4,2	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,4	3,3	2,0	2,8	5,1	11,1	4,9	-0,8	11,2
металлургия	1,6	5,6	-4,8	6,4	15,0	-2,5	-0,8	5,9	0,8
машиностроение	1,2	-4,1	5,9	-11,2	-6,8	3,7	7,6	3,3	5,6
прочие производства	1,4	-3,0	-11,8	-2,2	8,5	4,6	3,4	5,7	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,6	1,2	4,5	2,4	-3,2	0,5	0,5	2,9	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	2,0	5,2	3,8	7,0	4,8	4,1	-1,9	-2,3	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Оценка Минэкономразвития России.

*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, непромышленных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вил сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

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

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

Обзор рынка земельных участков

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

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

- «Область-3» - такие города дальнего Подмоскovie как Можайск, Волоколамск, Клин, Дубна, Шатура, Серпухов и пр.

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

- 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 Подмоскovie можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

1. Категории земель:

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

2. Целевого назначения земель:

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

3. Вида права пользования земельным участком:

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

4. Престижности направления:

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

5. Расстояния от МКАД:

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

6. Местоположения и окружения:

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

7. Размера земельного участка:

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

8. Наличия подведенных к земельному участку коммуникаций:

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

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

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

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

Сегментирование земельных участков

Таблица 3.2.

<i>Категории земель:</i>	<i>Целевое назначение земель:</i>
<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.
<i>Вид права пользования земельным участком:</i>	<i>Престижность направления:</i>
<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.
<i>Расстояние от МКАД</i>	<i>Местоположение и окружение</i>
<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.
<i>Размер земельного участка:</i>	<i>Наличия инженерных коммуникаций</i>
<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.moskomzetr.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 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.)

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



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	18	117,4	10	325,9	28	443,3	–	–	–	–	–	–	28	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).

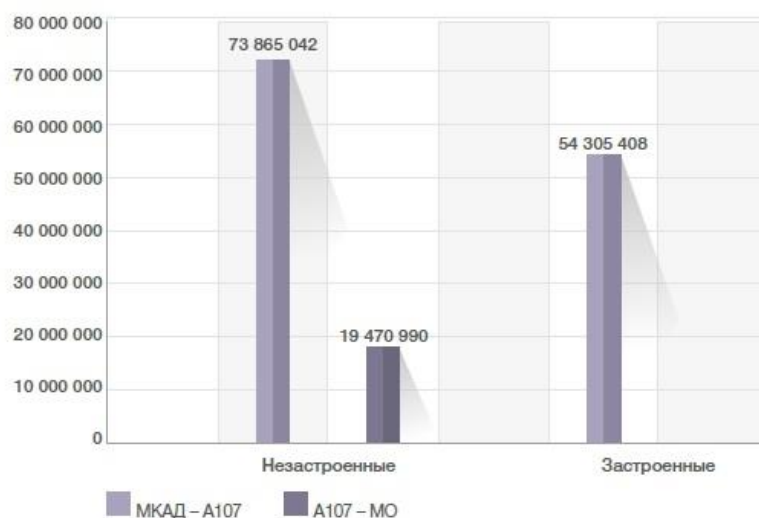
Анализ средневзвешенной стоимости земельных участков (руб./га)

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

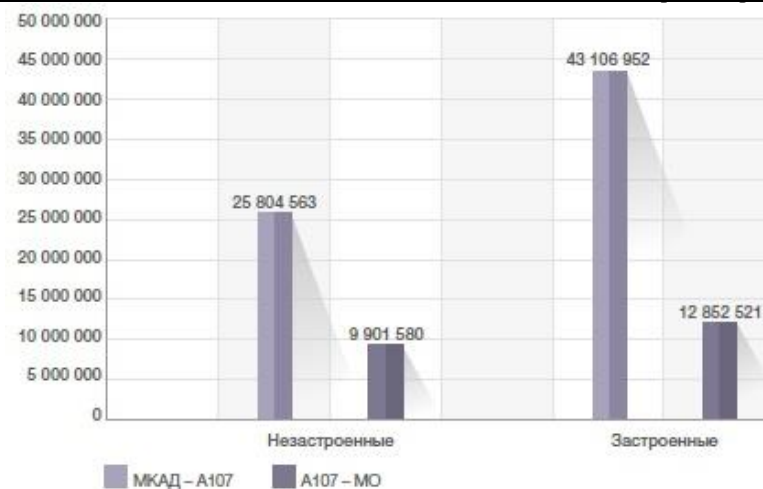
Анализ количества подготовленных и неподготовленных участков (шт.)

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)

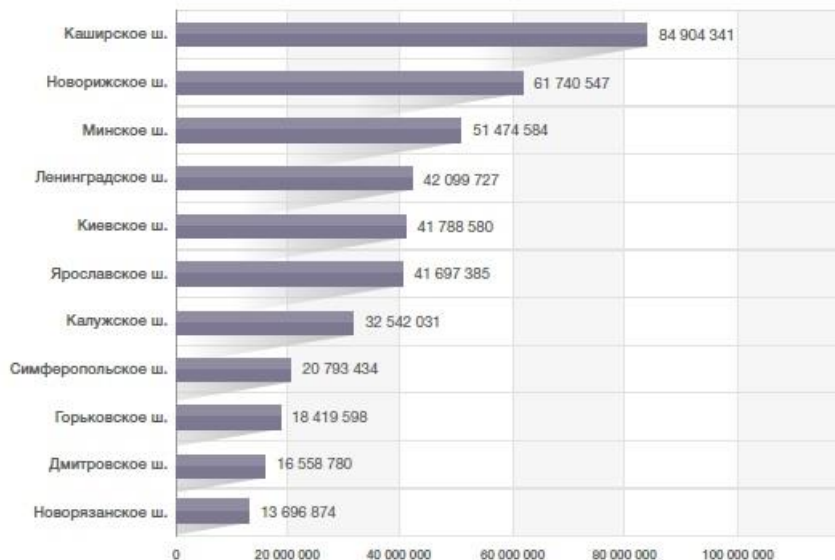


Средневзвешенная стоимость застроенных земельных участков выше, чем незастроенных: в зоне МКАД – А107 – на 67%, а в зоне А107 – границы МО – на 30%.

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;	
	Земли запаса.	
Целевое назначение земель	Под индивидуальное жилищное строительство;	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 ЛПХ;	
	Под сельскохозяйственное производство;	
	Под садово-огородническое хозяйство;	
	Под фермерское хозяйство;	
	Под административную застройку;	
	Под промышленную застройку;	
	Под торговые объекты;	
Прочее.		
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 эти объекты природно-антропогенной среды.

Источники информации:

Периодические издания:

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

Анализ фактических данных о ценах предложений с земельными участками

Анализ цен на земельные участки Московской области

Развитие земельного рынка региона идет по двум направлениям:

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

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

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

⁶ Источник информации: данные сайта http://www.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 2019	Москва, НАО (Новомосковский), Щербинка, Варшавское шоссе, 28-й км	Собственность	для строительства торгового-сервисного центра	Варшавское шоссе, 7 км от МКАД	43,00	по границе	43 000 000	1 000 000,0	https://www.cian.ru/sale/commercial/198233425/
2	Февраль 2019	Москва, Сосенское поселение, НАО (Новомосковский), д. Картамово	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
3	Февраль 2019	Московская область, Одинцово, ул. Интернациональная, д. 2	22 сотки в собственности+15 соток в долгосрочной аренде	под строительство торгового центра	Можайское шоссе, 9 км от МКАД	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
4	Февраль 2019	Москва, НАО (Новомосковский), Коммунарка поселок, ул. Липовый Парк, 1	Собственность	для размещения придорожного сервиса, АЗС, автомойки	Калужское шоссе, 3 км от МКАД	50,0	по границе	40 000 000	800 000,0	https://www.cian.ru/sale/commercial/199327661/
5	Февраль 2019	Москва, р-н Северное Бутово, МКАД, 32-й км, вл4	Собственность	для осуществления любых коммерческих проектов	Симферопольское шоссе, 1 км от МКАД	130,0	на участке	130 000 000	1 000 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/149937855/
6	Февраль 2019	Москва, НАО (Новомосковский), Московский поселение, Саларьево деревня, вл10А	Собственность	Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	Киевское шоссе, 2 км от МКАД	206,0	на участке	301 000 000	1 461 165	https://www.cian.ru/sale/commercial/197806554/
7	Февраль 2019	Москва, НАО (Новомосковский), Внуковское поселение	Собственность	для придорожного комплекса, делового или торгового центра, технопарка, гостиницы	Минское шоссе, 11 км от МКАД	65,0	по границе	46 000 000	707 692	https://www.cian.ru/sale/suburban/185029109/
8	Февраль 2019	Московская область, Одинцовский район, Барвихинское с/пос, д. Жуковка	Собственность	назначение земли - офисы, есть проект и разрешение на строительство здания 4ур.+ мансарда- 500 кв.м.(1ур. кафе).	Рублево-Успенское шоссе, 9 км от МКАД	4,0	Электричество	9 000 000	2 250 000	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/8336824/
9	Февраль 2019	Московская область, Красногорск	Собственность	Земли промышленности, энергетики, транспорта,	Новорижское шоссе, 10 км от	44,0	По границе	55 000 000	1 250 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/94

Отчет № 200/19 РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево

№ 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
		городской округ, Ильинские Луга ЖК		связи и т.д., для размещения объектов придорожного сервиса	МКАД					02970/
10	Февраль 2019	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение	Собственность	для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих объектов	Калужское шоссе, 2 км от МКАД	70,11	все коммуникации	75 000 000	1 069 748	https://www.cian.ru/sale/commercial/201558669/
	Максимальное значение								2 250 000	
	Минимальное значение								347 222	
	Среднее значение								1 177 772	

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 2018 г.⁸

Основные индикаторы рынка

	2016	2017	2018
Общий объем предложения, тыс. м ²	12 742	13 551	15 371
Из них:			
Класс А	10 315	11 075	12 788
Класс В	2 427	2 476	2 583
Объем ввода, тыс. м ²	676	541	850
Общий объем сделок покупки и аренды, тыс. м ²	1 395	1 265	1 404
Уровень вакантности, % (класс А и В)	10,80%	7,90%	6,20%
Средняя ставка аренды, руб./м ² /год (без НДС и ОПЕХ)	3 900	3 600	3 700
Средняя цена продажи, руб./м ² (без НДС)	35 000	35 000	35 000

Предложение

Предложение в Московском регионе за год выросло на 6,3%, составив 15,4 млн м. В 2018 г. рынок Москвы и Московской области пополнился 850 тыс. кв.м складов класса А и В, что на 54% выше показателей ввода в 2017 г. и приближается к показателю 2016 г. (953 тыс. кв.м). Большинство площадей (54%) было построено в формате built-to-suit (BTS), в то время как на долю спекулятивных складов пришлось 46%.



Основные складские комплексы, введенные в 2018 г.

Источник: Colliers International

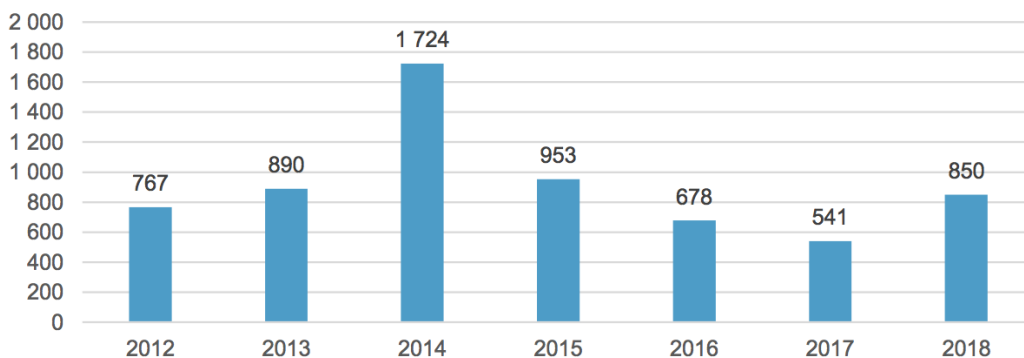
ОБЪЕКТ	ДЕВЕЛОПЕР	ПЛОЩАДЬ, М ²
РЦ «Ашан», ИП South Gate	Radius Group	139 000
РЦ «Утконос», ИП «Ориентир Север 3»	«Ориентир»	68 000
Склад для компании «Детский мир», «РНК Парк Бекасово»	PNK Group	62 130
Склад для компании «Оператор коммерческой недвижимости», «РНК Парк Валищево»	PNK Group	56 500
РЦ Wildberries, ИП «Коледино»	«А Плюс Девелопмент»	50 000
Склад Ж-9, ПСК «Атлант Парк»	ОАО «Атлант-Металлопласт»	39 500

Среди наиболее крупных объектов BTS можно выделить склад для компании «Ашан» в индустриальном парке «Южные врата» (139 000 кв.м), распределительный центр «Утконос» (68 000 кв.м), распределительный центр «Детский мир» (62 130 кв.м), склад для компании «Оператор коммерческой недвижимости» (56 500 кв.м), 1-ю фазу складского комплекса Wildberries (50 000 кв.м). Рынок спекулятивной аренды/продажи пополнился за счет ввода корпусов Ж-7, Ж-8 и Ж-9 в индустриальном парке «Атлант Парк» общей площадью 95 300 кв.м, а также корпусов в «РНК Парке Валищево», площадью 39 800 кв.м. Большинство объектов было введено на юге и востоке Московской области (38,4% и 20,3% соответственно).



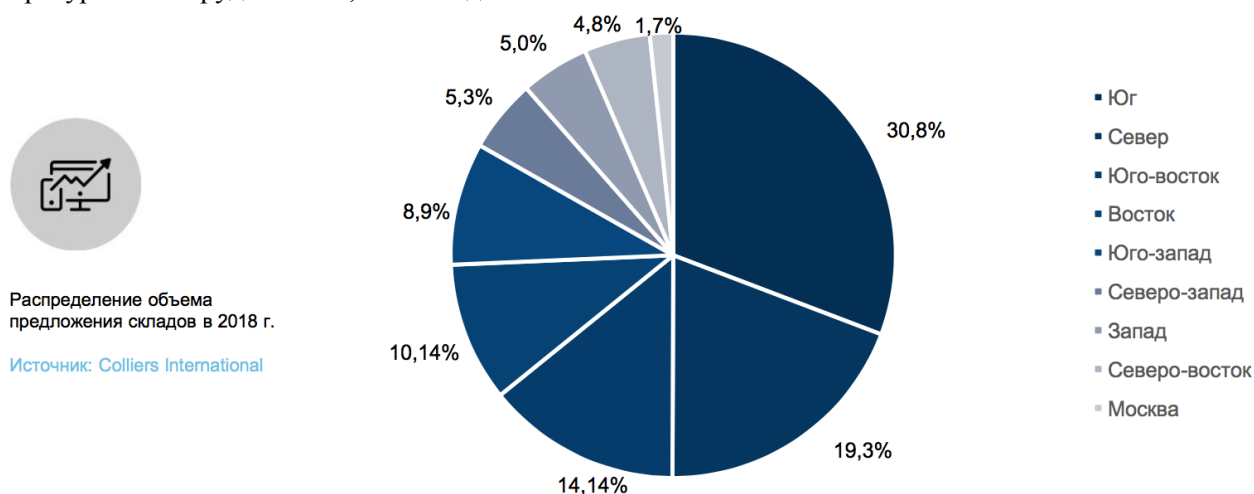
Динамика объема ввода качественных складских площадей в Московском регионе, тыс. м²

Источник: Colliers International

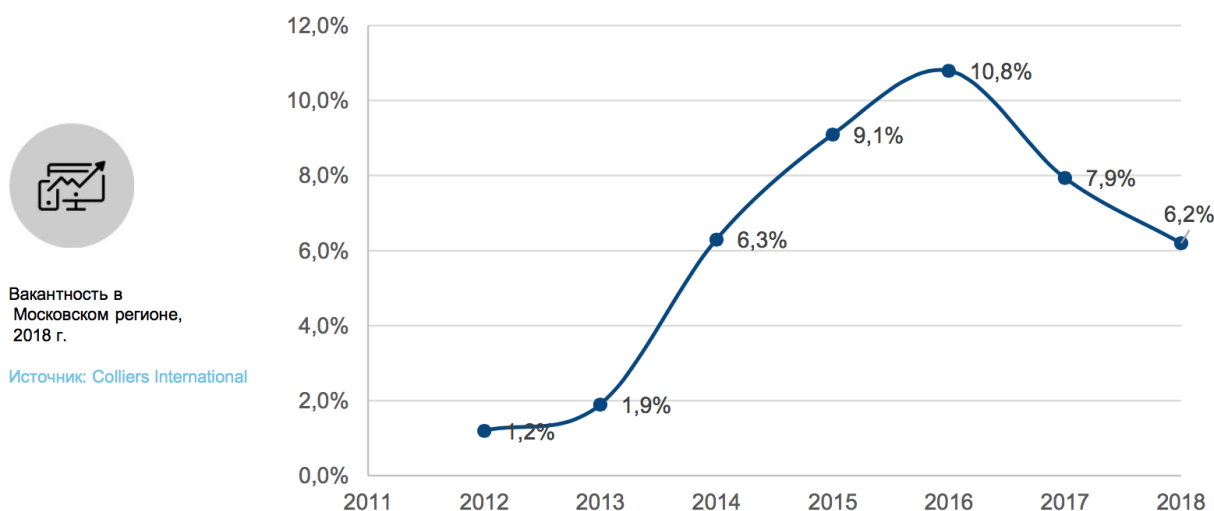


⁸ https://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2019/colliers_moscow_industrial_market_2018_rus.pdf?la=ru-RU

Рынок холодильных складов Москвы и Московской области по состоянию на 2018 г. составил 868 тыс. кв.м. Вакантность в температурных складах составила 14,7% (включая площади под ответственное хранение). В этом сегменте компании арендуют не только складские комплексы класса А с современным температурным оборудованием, но и хладокомбинаты класса С.



Под влиянием высокого спроса ставки аренды начали расти, а доля вакантных площадей в Москве и МО снизилась до 6,2% в конце 2018 г., что ниже уровня 2017 на 1,7 п.п. Наибольшее количество предлагаемых складских площадей сконцентрировано на юге Московской области (24%). На юго-западном, северо-восточном и западном направлениях сконцентрирован наименьший объем вакантных площадей - 6%, 7% и 7% соответственно.



Вакантность в Москве находится на уровне 5,2% при общей площади качественных складских объектов 854 тыс. кв.м. Компании активно арендуют складские помещения в границах старой Москвы и на небольшом удалении от МКАД, поскольку это позволяет удовлетворить необходимость в оперативной доставке товара до магазина, либо до клиента.

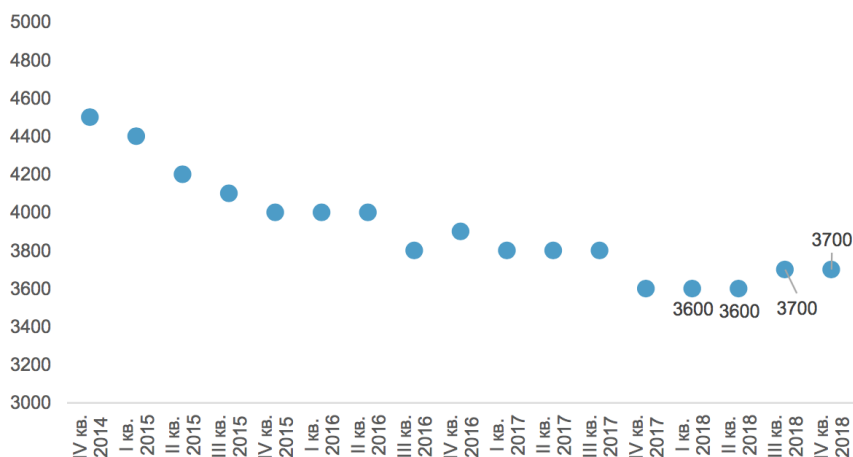
Чистая ставка аренды (без НДС и ОПЕХ) составляет в среднем 3 700 руб./кв.м/год, что выше уровня предыдущего года на 100 руб./ кв.м /год и обусловлено высоким спросом на качественные складские помещения. Объем ввода новых складских площадей пока не способен полностью удовлетворить потребности арендаторов, в связи с чем мы ожидаем дальнейшее повышение арендной ставки.

Стоимость продажи более стабильна и в среднем составляет в Москве и МО 35 000 руб./кв.м. Что касается ставок аренды холодильных складов, то средняя ставка аренды составляет 7 040 руб./кв.м /год без НДС, а стоимость ответственного хранения – 7 060 руб./кв.м /год без НДС. Средняя ставка аренды на морозильные склады – 9 580 руб./кв.м /год без НДС, стоимость ответственного хранения – 9 330 руб./паллетоместо/год без НДС.



Динамика ставок аренды в пересчете по соответствующему дате курсу, \$/м²/год (руб./м²/год) без НДС и ОПЕХ

Источник: Colliers International



Спрос в Московском регионе в 2018 г. составил около 1,4 млн кв.м, что на 22% выше показателей предыдущего года. Наибольшую активность проявили представители розничной торговли, в т.ч. интернет-торговли, на чью долю пришлось более трети от совокупного спроса (26% и 11% соответственно). Доля производственных компаний выросла на 10 п.п по сравнению с 2017 г. и составила 23% от совокупного спроса.



Структура спроса по типу арендатора, 2018 г.

Источник: Colliers International



Существенных изменений в структуре спроса за год (аренда/покупка) не произошло. Большинство площадей было сдано в аренду (77%), в то время как 23% – куплено конечным пользователем. Среди купленных площадей около 40% пришлось на BTS, среди арендованных – 6%. Средний размер сделки аренды в 2018 г. варьируется в диапазоне от 10 до 20 тыс. кв.м, в то время как в купле-продаже превалирует больший и находится в диапазоне от 20 до 50 тыс. кв.м.



Крупнейшие сделки, совершенные компаниями в 2018 г.

Источник: Colliers International

КОМПАНИЯ	СЕКТОР	ОБЪЕКТ	АРЕНДА/ПРОДАЖА	ПЛОЩАДЬ, м ²
Лента	Ритейл	PNK Парк Валищево	Продажа BTS	71 606
Детский мир	Ритейл	PNK Парк Бекасово	Продажа BTS	62 000
Деловые Линии	Логистика	PNK Парк Валищево	Аренда BTS	58 000
РУСЭКО	Производство	Фабрика «Лигетт-Дукат»	Продажа	57 042
Ашан	Ритейл	ЛП «Южные врата»	Аренда BTS	53 000
ВкусВилл	Ритейл	PNK Парк Северное Шереметьево	Аренда	52 000
Максидом	Ритейл	СК «Нидан»	Продажа	41 491
DNS Retail	Ритейл	СК «Атлант Парк»	Аренда	39 252
ID Logistics	Логистика	PNK «Парк Валищево»	Аренда	37 000

В ближайшие полгода на рынке складской недвижимости Москвы и МО будет построено более 500 000 м качественных складских площадей. Из них более 75% складских площадей будет введено в спекулятивной форме, что окажет балансирующее влияние на спрос и предложение в Московском регионе.

Мы увидим высокий спрос на складские площади со стороны офлайн и онлайн ритейлеров, которые будут наращивать обороты торговли в связи с увеличением потребительского спроса в Московском регионе. Уровень вакантности замедлит темп снижения и достигнет 5,1– 5,5% на конец 2019 г. Ставка аренды стабилизируется на уровне 3 800 – 4 000 руб./ кв.м /год.



Основные складские комплексы, заявленные к вводу в 2019 г.

Источник: Colliers International

ОБЪЕКТ	ДЕВЕЛОПЕР	ПЛОЩАДЬ, М²
Складской комплекс Wildberries, фаза 2 и 3	A Plus Development	100 000
Комплекс объектов и складских сооружений в Солнечногорске	A Plus Development	90 000
ПСК «Атлант парк», корпус 32	ОАО «Атлант Металлопласт»	55 750
PNK Парк Коледино	PNK Group	53 300
Логопарк «Дмитров», корпус D	Ghelamco	50 000
Freight Village, фаза 3	Freight Village Vorsino	38 820
СК «МПК Бусиновская горка»	ГК РОСТОК	30 000
PNK Парк Новая Рига	PNK Group	30 000
СК «Троице-Сельцо»	ООО «Холдинг»	25 000

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

Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам IV квартала 2018 года⁹

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

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

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

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

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

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

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

⁹ http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2019/01/Сводный-обзор-КН-МР_4кв2018_ПФК.pdf

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

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

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

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

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

Таблица 3.6

Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	до ≈10 км	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный	Ярославское (М-8)
	Восток	до ≈12 км	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов	Щелковское (А-103); Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	до ≈10 км	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский; г. Москва	Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)
	Юг	до ≈10 км	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	до ≈15 км	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	до ≈10 км	г. Красногорск; г. Москва	Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Северо-запад	до ≈15 км	г. Химки; г. Москва	Ленинградское (М-10)
	Север	от ≈10 до ≈28 км.	г. Лобня	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	г. Пушкино; г. Ивантеевка; г. Щелково; г. Фрязино	Ярославское (М-8); Фряновское (Р-110); Щелковское (А-103)
	Восток	от ≈10 до ≈38 км.	г. Лосино-Петровский; г. Старая Купавна; г. Ногинск; г. Электросталь; г. Электроугли	Горьковское (М-7); Носовихинское; Кудиновское
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Лыткарино	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	г. Домодедово; г. Подольск; г. Климовск	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	от ≈10 до ≈28 км.	г. Москва, г. Троицк; г. Апрелевка; г. Голицыно	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
Запад	от ≈10 до ≈32 км.	г. Звенигород; с. Павловская Слобода, пгт Нахабино; г. Дедовск	Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)	
Северо-запад	от ≈10 до ≈28 км.	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	Пятницкое (Р-111); Ленинградское (М-10)	

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	Север Северо-восток	от ≈28 до ≈55 км. от ≈30 до ≈63 км.	г.Дмитров; г.Яхрома г.Сергиев Посад; г.Хотьково	Дмитровское (А-104) Ярославское (М-8)
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево	Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	г.Чехов; г.Серпухов	Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка	Киевское (М-3); Минское (М-1)
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	г.Истра; г.Руза	Новорижское (М-9); Волоколамское
за пределами БМК (А-108)	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	г.Солнечногорск; г.Клино	Ленинградское (М-10)
	Север	от ≈55 до ≈125 км.	г.Дубна; г.Талдом	Дмитровское (А-104); Автомобильная дорога Р-112
	Северо-восток	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	г.Шатура; г.Рошаль	Автомобильная дорога Р-106
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	г.Коломна; г.Луховицы	Новорязанское (М-5)
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск	М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	г.Можайск	Минское (М-1)
Запад	от ≈66 до ≈140 км.	г.Волоколамск; пгт.Шаховская	Новорижское (М-9); Волоколамское	
Северо-запад	-	-	-	

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Настоящий обзор был подготовлен с учетом следующих допущений:

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

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

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

4. Данные о стоимости представлены с учетом НДС.

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

РЕЗЮМЕ ОБЗОРА

Таблица 3.7 Количество объектов в выборке

Экономическая зона МР	Продажа					Аренда				
	Количество объявлений, используемых при анализе, шт.				Итого:	Количество объявлений, используемых при анализе, шт.				Итого:
	О	Т	ПСН	ПС		О	Т	ПСН	ПС	
до ≈10 км от МКАД	140	315	370	153	978	386	399	387	376	1 548
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	127	207	259	177	770	278	361	276	352	1 267
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	139	236	154	217	746	206	316	142	257	921
за пределами МБК (А-108)	87	130	92	139	448	96	179	61	73	409
Итого:	493	888	875	686	2 942	966	1 255	866	1 058	4 145

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 3.8 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	71 100	109 400	96 400	42 500	9 800	16 500	11 300	5 400
	Северо-восток	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный	85 200	90 000	81 300	43 600	9 800	17 900	12 300	4 800
	Восток	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	81 600	109 200	92 500	50 800	9 100	20 000	12 400	4 600
	Юго-восток	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский	77 500	122 300	105 200	45 900	9 900	17 300	12 800	4 400
	Юг	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка	77 100	136 400	103 500	37 500	10 700	21 700	13 700	5 000
	Юго-запад	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово	99 200	116 000	94 400	51 800	13 000	18 700	14 100	5 100
	Запад	г.Красногорск; г.Москва	88 800	126 000	97 000	47 000	11 800	18 300	13 200	4 900
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Северо-запад	г.Химки; г.Москва	86 300	128 900	99 000	42 300	11 500	23 800	13 100	4 800
	Север	г.Лобня	54 600	74 500	61 800	28 800	8 900	14 000	10 400	4 200
	Северо-восток	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино	58 100	75 600	69 500	33 400	8 300	13 000	10 200	3 600
	Восток	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли	51 100	64 200	59 400	27 900	7 500	12 900	11 300	3 100
	Юго-восток	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино	68 100	80 600	71 400	29 700	8 700	11 800	11 100	3 200
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Юг	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск	64 100	85 700	75 000	36 500	8 500	15 200	11 100	3 700
	Юго-запад	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно	64 000	76 700	66 400	38 900	8 600	14 600	8 900	4 100
	Запад	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Деловск	52 600	84 400	62 400	30 200	9 300	14 300	10 100	4 500
	Северо-запад	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	80 300	112 400	79 200	36 100	11 200	18 300	12 500	4 500
за пределами МБК (А-108)	Север	г.Дмитров; г.Яхрома	45 500	61 900	44 000	19 200	6 800	9 500	7 100	2 900
	Северо-восток	г.Сергиев Посад; г.Хотьково	46 600	62 200	51 500	19 900	7 700	11 100	8 200	3 000
	Восток	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево	31 900	58 400	41 900	14 700	6 800	11 200	8 000	1 900
	Юго-восток	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск	45 400	56 300	54 100	14 500	7 000	9 500	9 400	2 100
	Юг	г.Чехов; г.Серпухов	41 200	65 200	47 700	21 100	7 300	10 800	8 800	2 300
	Юго-запад	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка	39 200	52 200	50 900	22 200	7 300	10 800	8 800	2 700
	Запад	г.Истра; г.Руза	36 200	62 400	47 500	24 500	7 800	13 000	9 900	2 700
за пределами МБК (А-108)	Северо-запад	г.Солнечногорск; г.Клин	46 100	58 900	54 300	21 200	7 300	13 900	9 500	3 000
	Север	г.Дубна; г.Талдом	43 100	47 100	45 700	14 800	5 700	7 900	6 900	2 500
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	г.Шатура; г.Рошаль	30 000	45 900	39 800	7 800	4 800	8 400	5 800	1 300
	Юго-восток	г.Коломна; г.Луховицы	44 400	51 100	50 400	9 500	6 200	10 100	7 700	2 100
	Юг	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск	34 200	57 200	54 600	11 500	7 100	10 200	9 500	2 400
	Юго-запад	г.Можайск	27 700	52 000	41 000	12 900	6 000	9 100	8 000	2 400
	Запад	г.Волоколамск; пгт.Шаховская	31 600	44 800	38 000	14 200	5 800	10 800	6 200	2 300
Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 3.9 Характеристика экономических зон

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населённые пункты и районы МР, которыми представлено направление
до ≈10 км от МКАД	Север	г. Долгопрудный, г. Москва, п. Северный
	Северо-восток	г. Мытищи, г. Королёв, г. Юбилейный
	Восток	г. Москва, п. Восточный, г. Балашиха, г. Железнодорожный, г. Реутов
	Юго-восток	г. Люберцы, г. Котельники, г. Дзержинский, г. Москва
	Юг	г. Видное, г. Москва, районы Северного и Южного Бутово, г. Москва, п. Шербинка
	Юго-запад	г. Москва, г. Московский, г. Одинцово
	Запад	г. Красногорск, г. Москва
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г. Лобня
	Северо-восток	г. Пушкино; г. Ивантеевка; г. Щёлково; г. Фрязино
	Восток	г. Лосино-Петровский, г. Старая Купавна; г. Ногинск; г. Электросталь; г. Электроугли
	Юго-восток	г. Жуковский, г. Раменское; г. Бронницы; г. Лыткарино
	Юг	г. Домоделово; г. Подольск; г. Климовск
	Юго-запад	г. Москва, г. Троицк; г. Апрелевка; г. Голицино
	Запад	г. Звенигород; с. Павловская Слобода, пгт Нахабино; г. Дедовск
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	Север	г. Дмитров; г. Яхрома
	Северо-восток	г. Сергиев Посад, г. Хотьково
	Восток	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Ликино-Дулево
	Юго-восток	г. Воскресенск; пгт Белоозерский; г. Егорьевск
	Юг	г. Чехов; г. Серпухов
	Юго-запад	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка
	Запад	г. Истра; г. Руза
за пределами БМК (А-108)	Север	г. Дубна; г. Талдом
	Северо-восток	-
	Восток	г. Шатура; г. Рошаль
	Юго-восток	г. Коломна; г. Луховицы
	Юг	г. Кашира; г. Ступино; г. Озёры, пгт. Серебряные Пруды; Зарайск
	Юго-запад	г. Можайск
	Запад	г. Волоколамск; пгт Шаховская
Северо-запад	-	

РЫНОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ

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

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	59 800	85 100	71 100	76 500	140 000	109 400	43 900	144 700	96 400	17 500	63 000	42 500
	Северо-восток	до ≈10 км	50 000	121 600	85 200	44 500	224 900	90 000	43 900	126 500	81 300	18 500	88 500	43 600
	Восток	до ≈12 км	47 700	107 300	81 600	37 800	262 500	109 200	36 000	159 000	92 500	17 200	85 000	50 800
	Юго-восток	до ≈10 км	40 000	106 200	77 500	45 200	257 700	122 300	48 700	186 900	105 200	19 500	90 300	45 900
	Юг	до ≈10 км	41 700	105 900	77 100	53 600	280 000	136 400	51 700	156 800	103 500	19 900	59 000	37 500
	Юго-запад	до ≈15 км	56 000	201 700	99 200	53 600	250 000	116 000	49 600	161 500	94 400	26 800	96 000	51 800
	Запад	до ≈10 км	55 000	117 400	88 800	41 400	239 700	126 000	47 000	193 200	97 000	28 900	90 000	47 000
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	23 900	86 000	54 600	34 700	117 200	74 500	23 900	91 600	61 800	10 800	46 800	28 800
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	22 200	90 500	58 100	35 200	142 900	75 600	22 600	120 000	69 500	10 300	66 000	33 400
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	16 600	86 600	51 100	22 600	130 200	64 200	22 600	107 700	59 400	8 300	69 600	27 900
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	27 000	100 000	68 100	29 700	151 000	80 600	31 000	115 000	71 400	10 000	59 000	29 700
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	24 000	96 200	64 100	29 100	142 400	85 700	32 000	119 200	75 000	14 000	55 900	36 500
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	31 000	84 700	64 000	27 200	150 000	76 700	25 800	118 000	66 400	15 000	65 600	38 900
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	21 400	80 900	52 600	42 100	133 300	84 400	24 400	113 600	62 400	12 200	53 100	30 200
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	59 800	85 100	71 100	76 500	140 000	109 400	43 900	144 700	96 400	17 500	63 000	42 500
	Северо-восток	до ≈10 км	50 000	121 600	85 200	44 500	224 900	90 000	43 900	126 500	81 300	18 500	88 500	43 600
	Восток	до ≈12 км	47 700	107 300	81 600	37 800	262 500	109 200	36 000	159 000	92 500	17 200	85 000	50 800
	Юго-восток	до ≈10 км	40 000	106 200	77 500	45 200	257 700	122 300	48 700	186 900	105 200	19 500	90 300	45 900
	Юг	до ≈10 км	41 700	105 900	77 100	53 600	280 000	136 400	51 700	156 800	103 500	19 900	59 000	37 500
	Юго-запад	до ≈15 км	56 000	201 700	99 200	53 600	250 000	116 000	49 600	161 500	94 400	26 800	96 000	51 800
	Запад	до ≈10 км	55 000	117 400	88 800	41 400	239 700	126 000	47 000	193 200	97 000	28 900	90 000	47 000
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	23 900	86 000	54 600	34 700	117 200	74 500	23 900	91 600	61 800	10 800	46 800	28 800
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	22 200	90 500	58 100	35 200	142 900	75 600	22 600	120 000	69 500	10 300	66 000	33 400
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	16 600	86 600	51 100	22 600	130 200	64 200	22 600	107 700	59 400	8 300	69 600	27 900
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	27 000	100 000	68 100	29 700	151 000	80 600	31 000	115 000	71 400	10 000	59 000	29 700
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	24 000	96 200	64 100	29 100	142 400	85 700	32 000	119 200	75 000	14 000	55 900	36 500
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	31 000	84 700	64 000	27 200	150 000	76 700	25 800	118 000	66 400	15 000	65 600	38 900
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	21 400	80 900	52 600	42 100	133 300	84 400	24 400	113 600	62 400	12 200	53 100	30 200

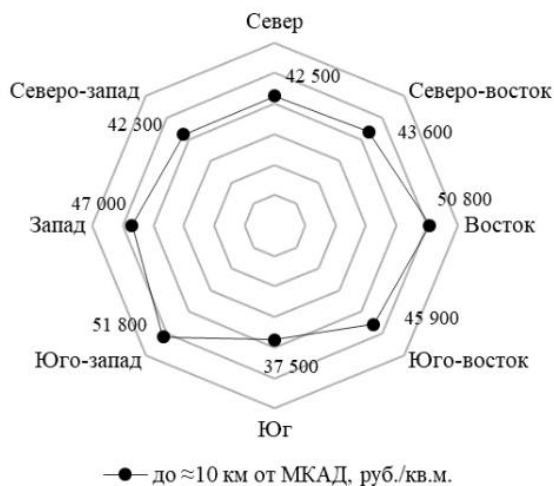
НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	17 500	63 000	42 500	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	18 500	88 500	43 600	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	17 200	85 000	50 800	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	19 500	90 300	45 900	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	19 900	59 000	37 500	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	26 800	96 000	51 800	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	28 900	90 000	47 000	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	25 600	86 000	42 300	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	21 700	82 200	45 200	-

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»

Рисунок 3.1

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в южном направлении 37 500 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в юго-западном направлении 51 800 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 45 200 руб./кв.м.

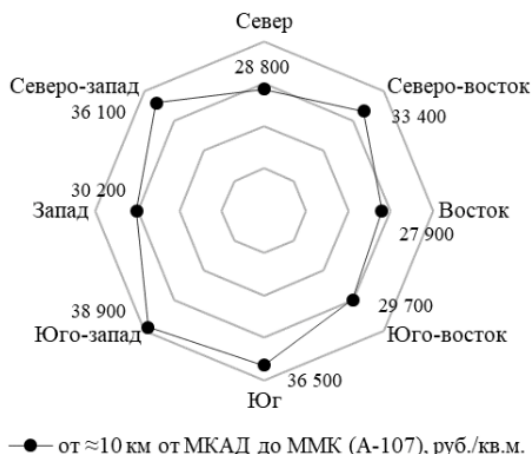
Таблица 3.12 Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	10 800	46 800	28 800	г.Лобня
Северо-восток	10 300	66 000	33 400	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	8 300	69 600	27 900	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
Юго-восток	10 000	59 000	29 700	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	14 000	55 900	36 500	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	15 000	65 600	38 900	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	12 200	53 100	30 200	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	17 500	70 000	36 100	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	12 300	60 800	32 700	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 3.2

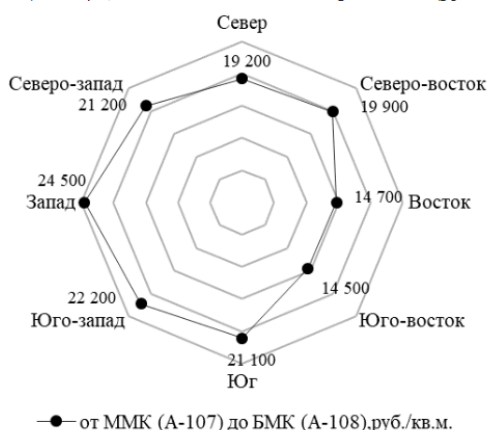
Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 27 900 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в юго-западном направлении 38 900 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 32 700 руб./кв.м.

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	6 000	34 800	19 200	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	4 200	48 100	19 900	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
Восток	5 900	42 000	14 700	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	3 900	41 000	14 500	г.Воскресенск; гт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	6 300	41 900	21 100	г.Чехов; г.Серпухов
Юго-запад	9 000	39 500	22 200	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	5 300	48 000	24 500	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	3 800	47 200	21 200	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	5 600	42 800	19 700	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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»

Рисунок 3.3

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в юго-восточном направлении 14 500 руб./кв.м. с НДС.

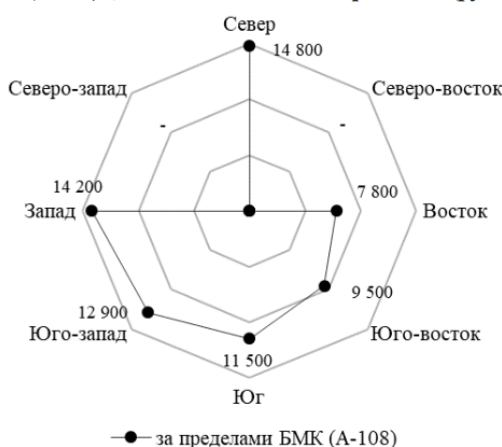
НДС. Максимальное значение в западном направлении 24 500 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 19 700 руб./кв.м.

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	1 900	40 000	14 800	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	1 800	31 500	7 800	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	1 900	30 000	9 500	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	2 000	31 300	11 500	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	1 000	26 000	12 900	г.Можайск
Запад	1 700	43 200	14 200	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	1 700	33 700	11 800	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 3.4

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 7800руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северном направлении 14800руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 11 800 руб./кв.м.

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

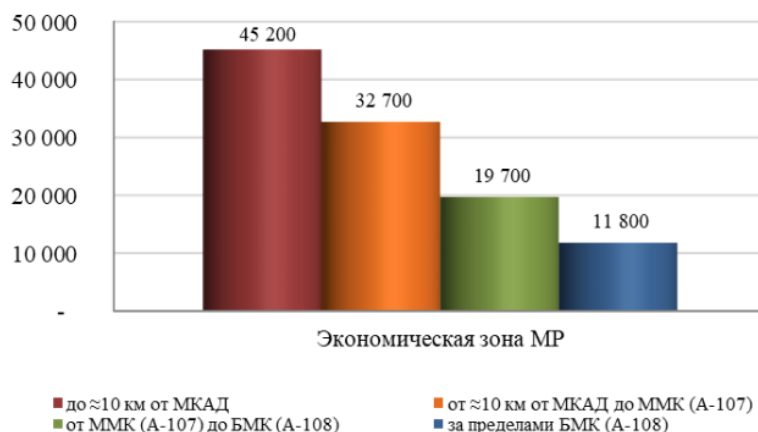
- Северо-восток;
- Северо-запад.

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

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Север	42 500	28 800	19 200	14 800
Северо-восток	43 600	33 400	19 900	-
Восток	50 800	27 900	14 700	7 800
Юго-восток	45 900	29 700	14 500	9 500
Юг	37 500	36 500	21 100	11 500
Юго-запад	51 800	38 900	22 200	12 900
Запад	47 000	30 200	24 500	14 200
Северо-запад	42 300	36 100	21 200	-
Среднее значение по ЭЗ	45 200	32 700	19 700	11 800

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Отчет № 200/19 РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево
Средняя стоимость производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 3.5

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

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	45 200	32 700	19 700	11 800
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-27,65%	-39,76%	-40,10%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-27,65%	-56,42%	-73,89%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения производственно-складской недвижимости в среднем снижается на 73,89% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ КУПЛИ-ПРОДАЖИ

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

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	3кв2015	4кв2015	1кв2016	3кв2016	4кв2016	1кв2017	2кв2017	3кв2017	4кв2017	1кв18	2кв18	3кв18	4кв18	
до ≈10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	83 300	83 200	83 500	84 500	84 300	84 000	84 000	87 800	85 900	81 900	84 400	84 300	83 400	
		Торгового назначения	132 300	128 700	125 600	120 300	121 600	123 700	122 900	122 400	124 500	122 100	124 700	119 500	117 300	
		ПСН	110 000	112 300	107 700	102 200	103 700	104 300	103 500	102 100	100 300	100 200	103 600	98 600	96 200	
		Производственно-складского назначения	45 300	46 700	46 400	47 800	47 100	47 500	46 900	47 300	47 200	45 000	45 200	45 900	45 200	
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	68 700	63 000	62 300	63 500	62 200	61 600	60 800	59 500	61 300	61 800	62 900	63 500	61 600	
		Торгового назначения	95 700	76 500	79 900	79 000	81 300	82 500	83 600	81 700	78 600	80 000	83 000	78 700	81 800	
		ПСН	84 000	76 300	77 500	76 100	73 500	73 300	70 900	70 200	67 400	68 900	71 100	67 900	68 100	
		Производственно-складского назначения	34 100	36 700	35 900	35 600	35 800	34 800	33 800	31 900	32 000	30 200	31 300	32 100	32 700	
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	47 200	45 200	44 300	45 000	44 200	43 600	43 300	42 900	41 800	40 900	41 900	40 800	41 500	
		Торгового назначения	80 600	75 200	75 100	72 300	70 800	69 700	69 300	65 800	61 600	60 800	60 500	60 200	59 700	
		ПСН	69 500	59 300	62 000	59 100	58 200	57 700	56 600	54 900	53 100	52 400	50 600	48 900	49 000	
		Производственно-складского назначения	22 400	23 500	23 100	21 500	21 100	20 800	20 000	20 200	20 000	19 600	20 600	19 900	19 700	
за пределами БМК (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	41 700	30 900	31 800	32 400	31 800	31 400	31 300	31 500	31 000	31 900	32 800	33 300	35 200	
		Торгового назначения	64 700	52 500	48 300	49 700	50 700	51 400	50 800	50 200	50 500	51 000	50 200	50 700	49 700	
		ПСН	50 000	49 000	49 100	49 700	45 800	43 100	44 300	44 000	44 000	43 900	43 400	44 600	44 900	
		Производственно-складского назначения	16 300	15 200	14 900	14 100	13 900	12 800	12 000	12 300	12 400	12 200	12 200	12 100	11 800	

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 3.6 Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (до ≈10 км от МКАД)

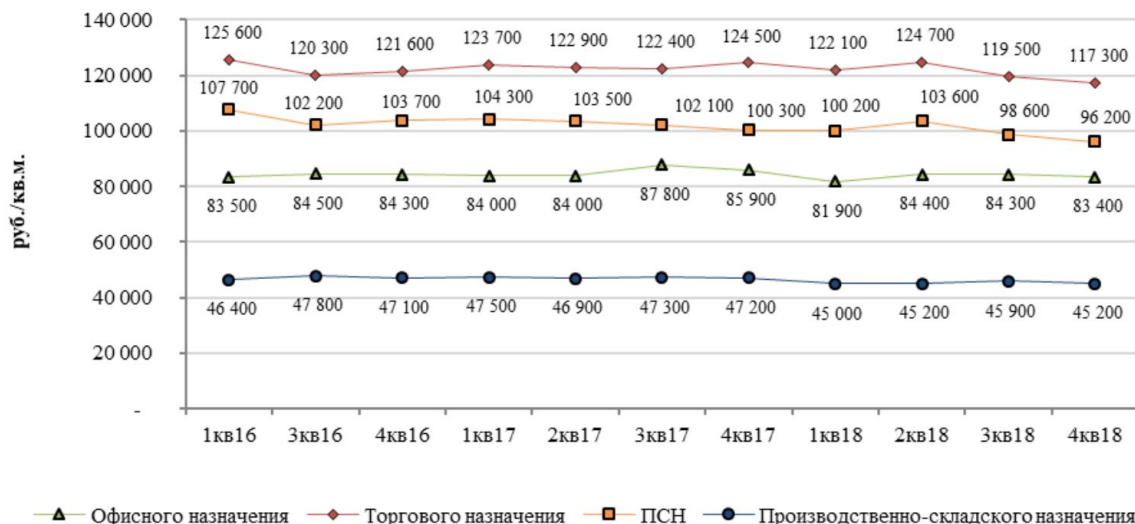


Рисунок 3.7 Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (до ≈10 км от МКАД)

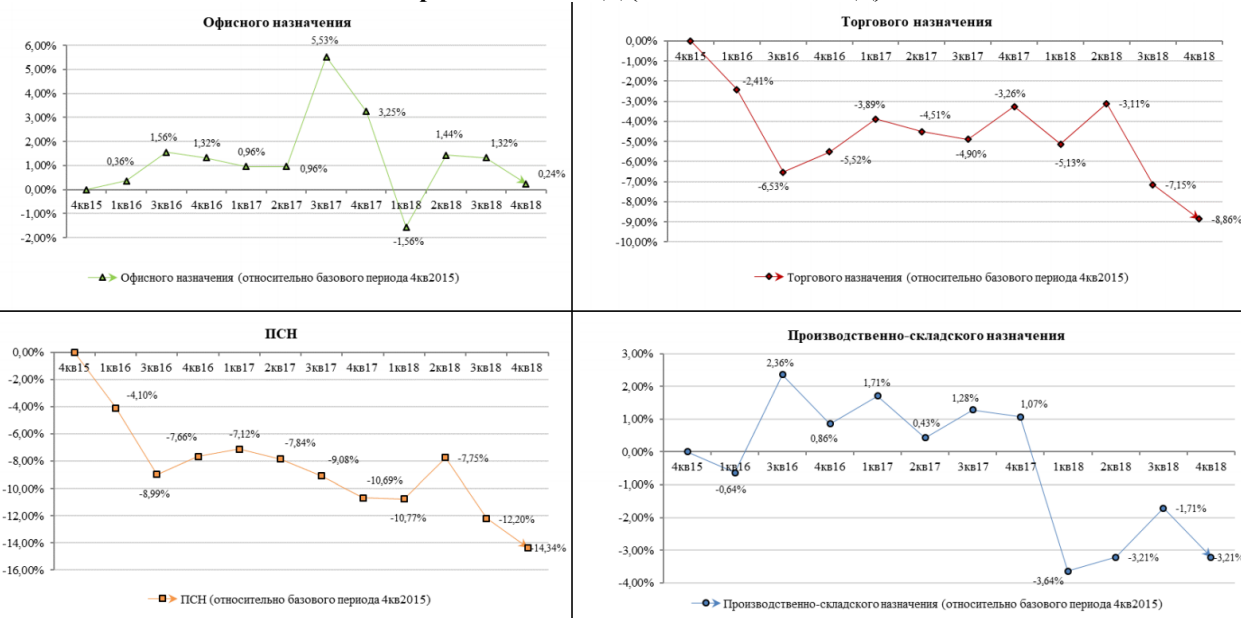


Рисунок 3.8 Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107))

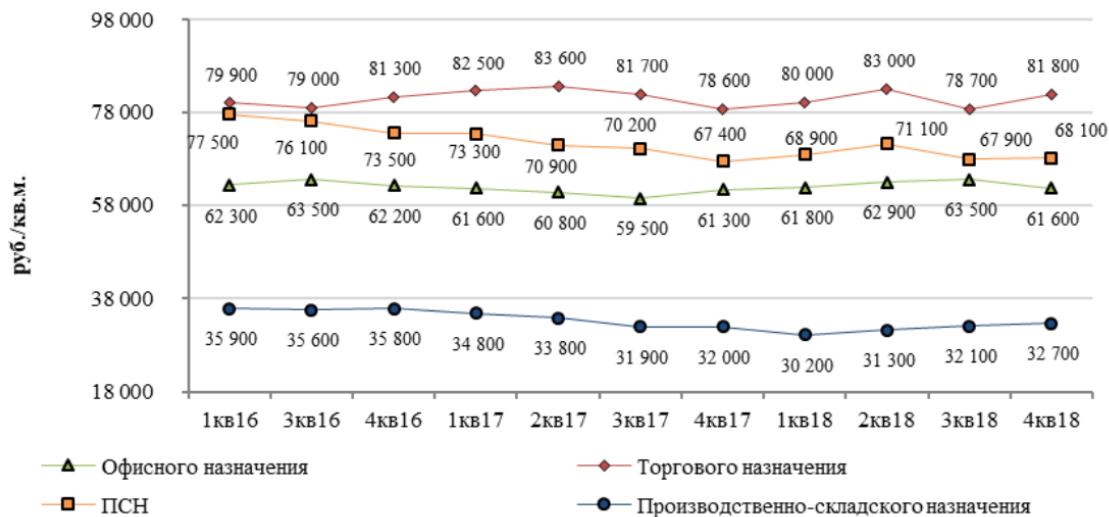


Рисунок 3.9

Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107))

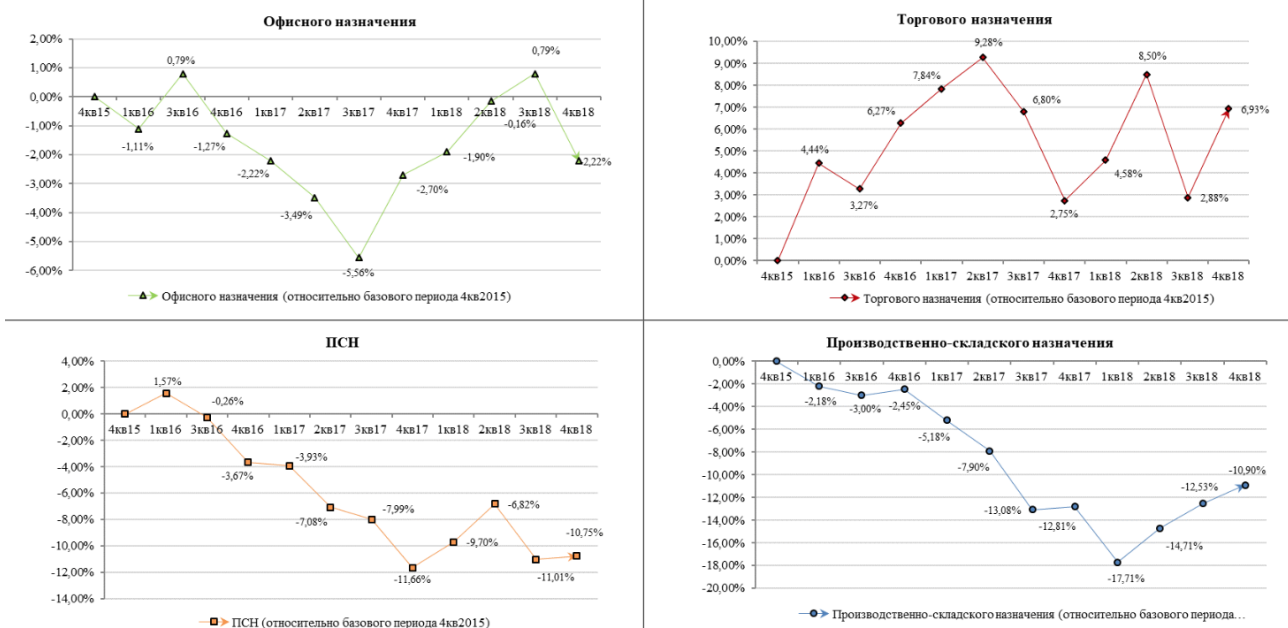


Рисунок 3.10

Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от МКАД (А-107) до МКАД (А-108))

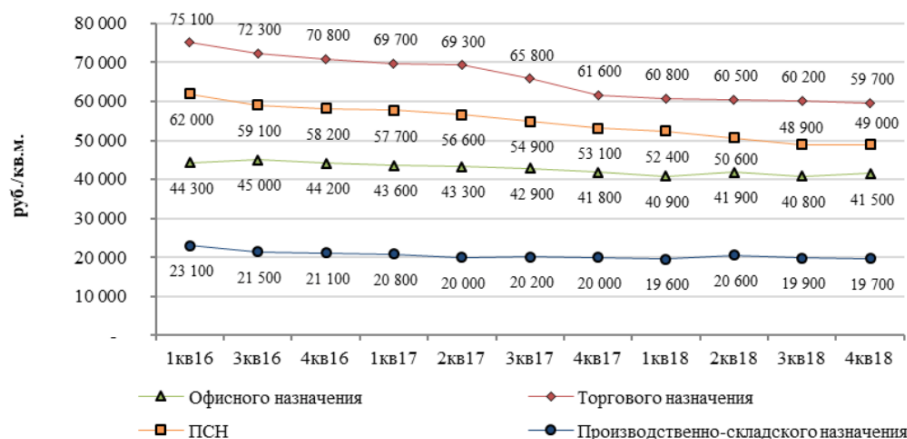
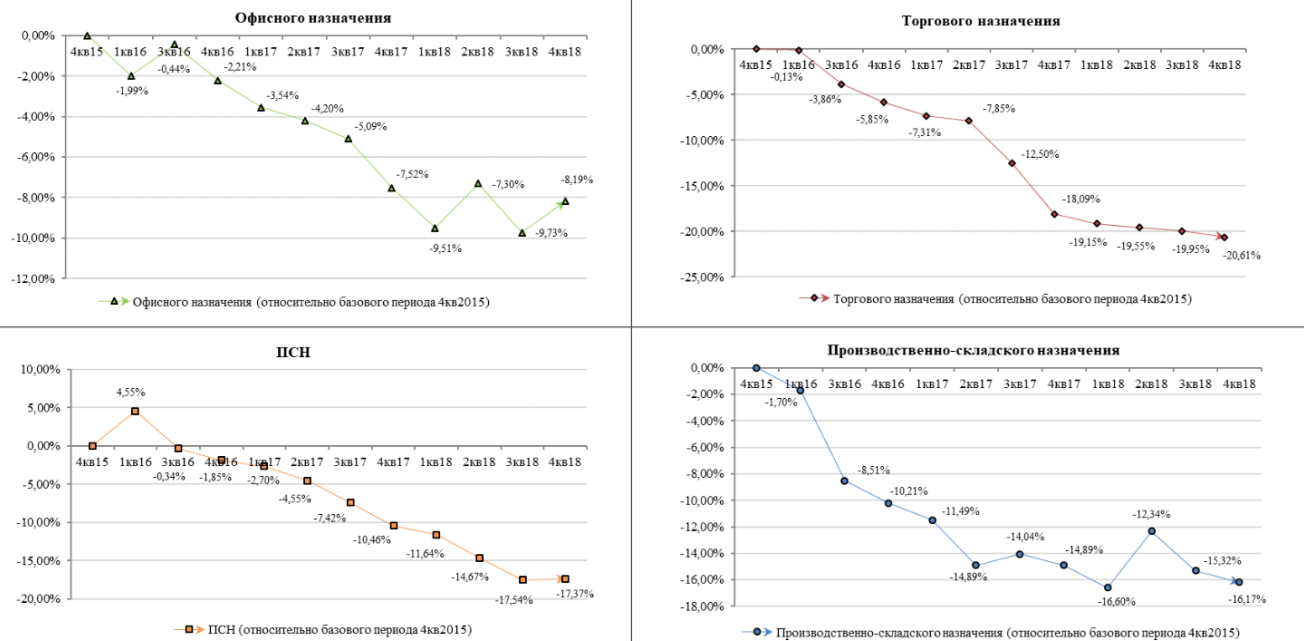


Рисунок 3.11

Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от МКАД (А-107) до МКАД (А-108))



РЫНОК АРЕНДЫ

Таблица 3.18 Сводные данные рынка аренды МР за пределами МКАД

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

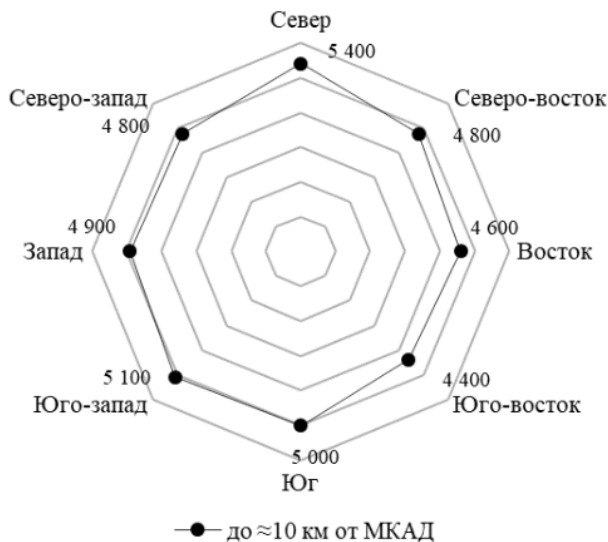
НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 3.19 Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	2 600	7 900	5 400	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	2 800	6 500	4 800	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	2 400	7 200	4 600	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	2 100	6 600	4 400	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	3 000	7 500	5 000	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	3 000	7 500	5 100	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	3 000	7 300	4 900	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	2 400	8 500	4 800	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	2 700	7 400	4 900	-

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»

Рисунок 3.12

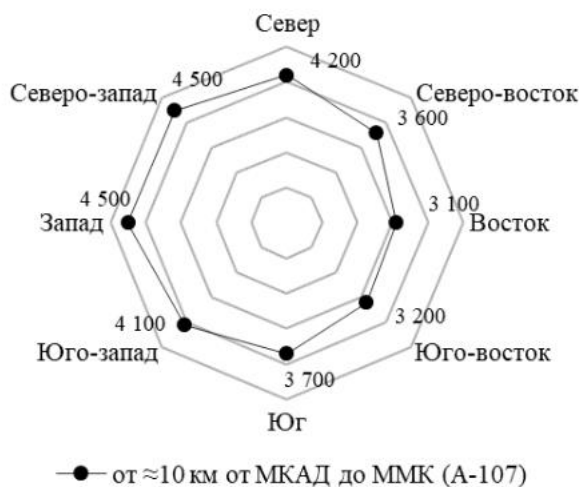
Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в юго-восточном направлении 4 400 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в северном направлении 5 400 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 4 900 руб./кв.м./год.

Таблица 3.20 Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	2 100	6 200	4 200	г.Лобня
Северо-восток	2 000	5 400	3 600	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	1 000	5 400	3 100	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
Юго-восток	1 600	5 700	3 200	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	2 000	5 500	3 700	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	1 800	6 000	4 100	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	2 500	6 800	4 500	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	2 300	6 800	4 500	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	1 900	6 000	3 900	-

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»

Рисунок 3.13

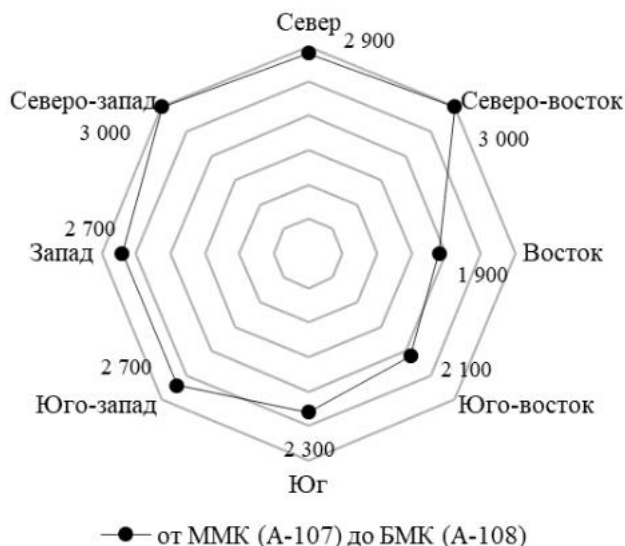
Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 3 100 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в западном и северо-западном направлении 4 500 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 3 900 руб./кв.м./год.

Таблица 3.21 Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	1 200	5 400	2 900	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	1 500	4 800	3 000	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
Восток	800	3 100	1 900	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	900	5 300	2 100	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	600	4 200	2 300	г.Чехов; г.Серпухов
Юго-запад	800	4 500	2 700	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	1 200	5 500	2 700	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	800	6 000	3 000	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	1 000	4 900	2 600	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 3.14

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 1 900 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 3 000 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 2 600 руб./кв.м./год.

Таблица 3.22 Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	1 100	4 200	2 500	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	900	1 800	1 300	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	700	4 800	2 100	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	600	4 200	2 400	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	1 100	3 500	2 400	г.Можайск
Запад	600	5 000	2 300	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	800	3 900	2 200	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 3.15

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в восточном направлении 1 300 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в северном направлении 2 500 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 2 200 руб./кв.м./год.

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

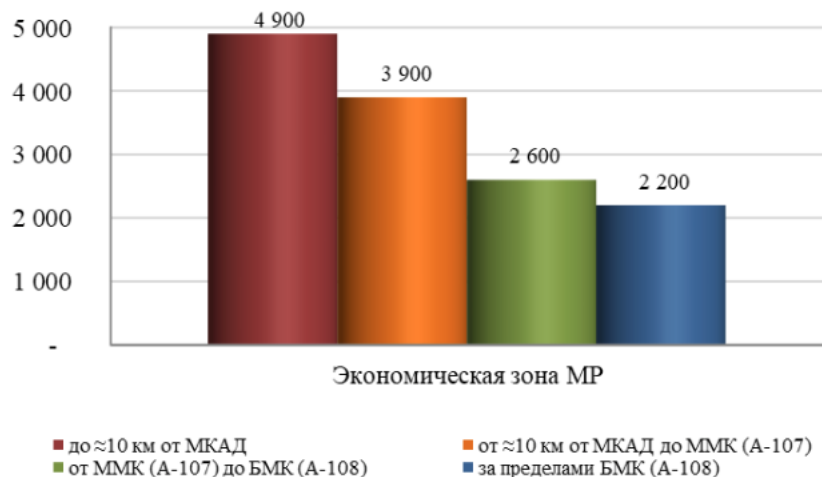
- Северо-восток;
- Северо-запад.

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

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 3.16

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

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	4 900	3 900	2 600	2 200
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-20,41%	-33,33%	-15,38%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-20,41%	-46,94%	-55,10%

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

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

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Динамика средней цены предложения по аренде коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (до ≈10 км от МКАД)

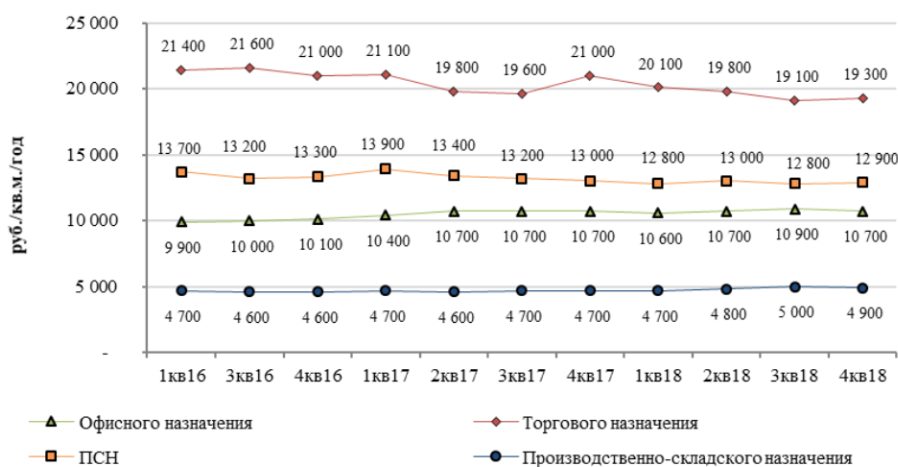


Рисунок 3.17

Динамика средней цены предложения по аренде коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (до ≈10 км от МКАД)

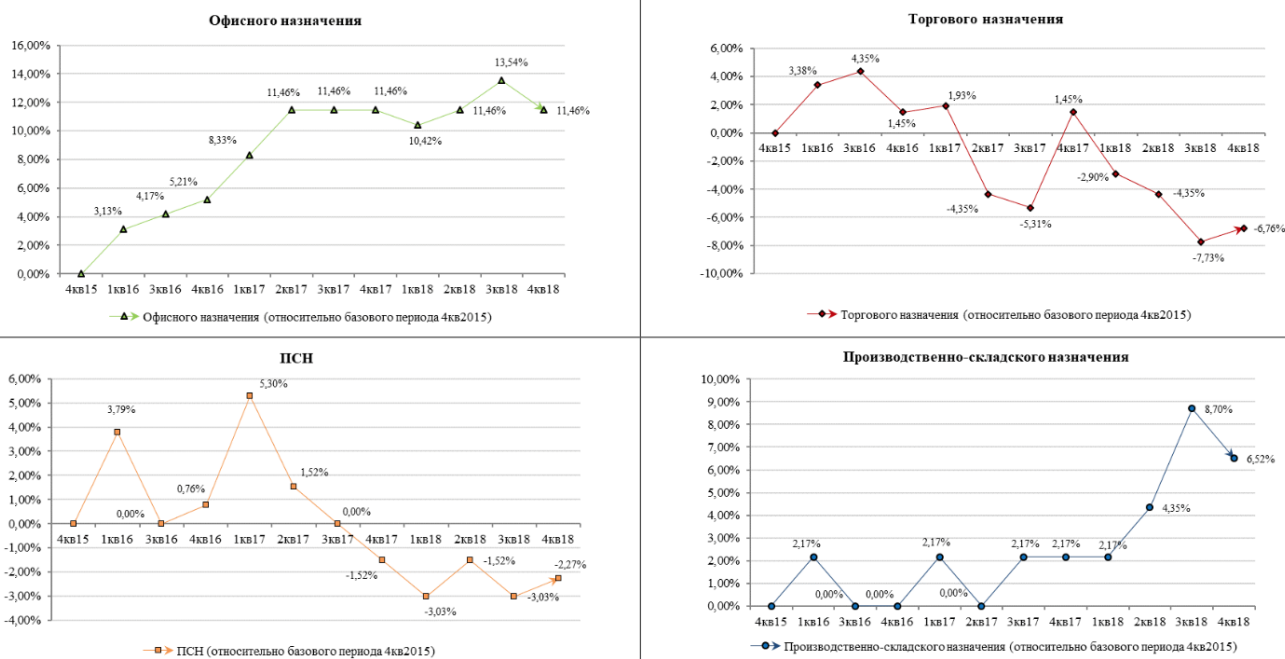


Рисунок 3.18

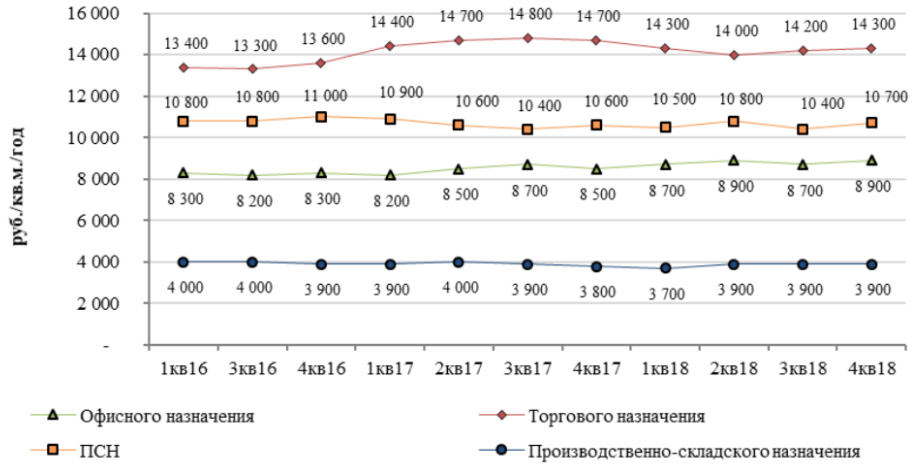


Рисунок 3.19

Динамика средней цены предложения по аренде коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107))

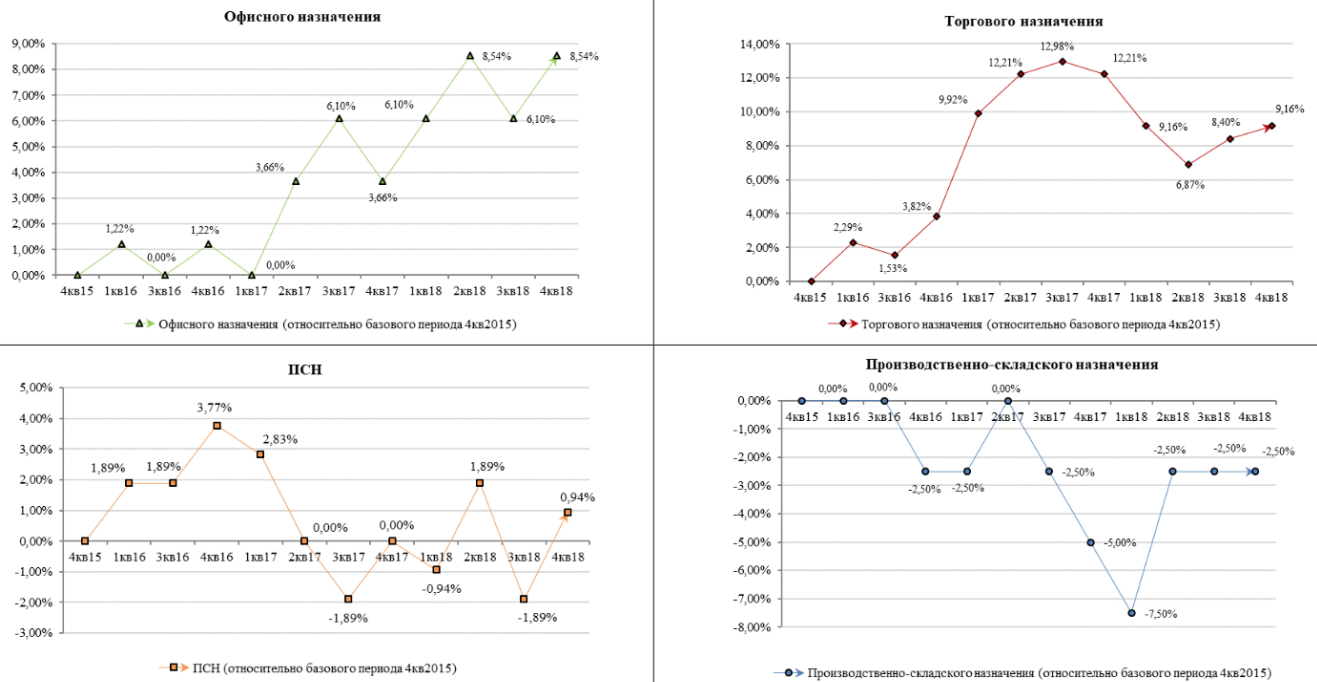


Рисунок 3.20

Динамика средней цены предложения по аренде коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ММК (А-107) до МБК (А-108))

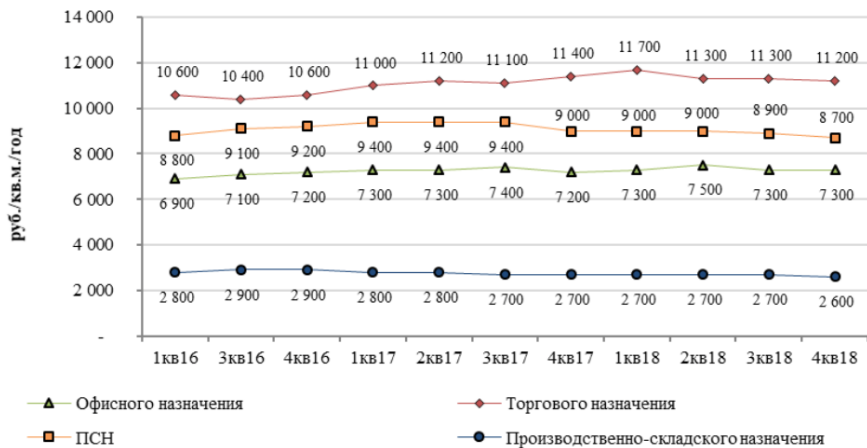


Рисунок 3.21

Динамика средней цены предложения по аренде коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ММК (А-107) до МБК (А-108))

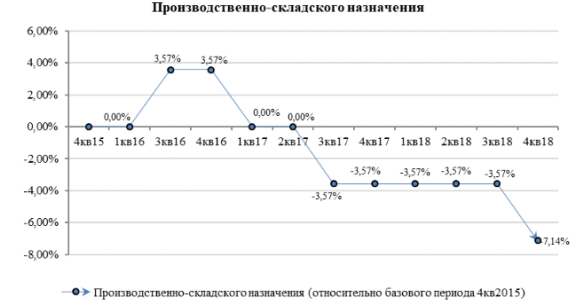
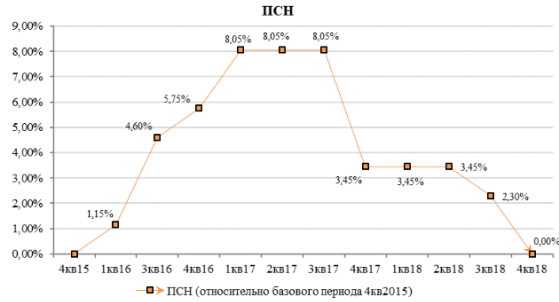


Рисунок 3.22

Динамика средней цены предложения по аренде коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (за пределами МБК (А-108))

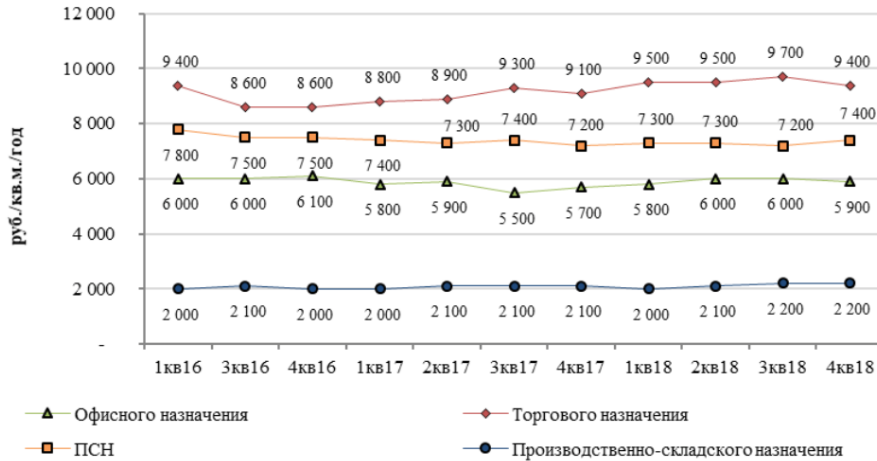


Рисунок 3.23

Динамика средней цены предложения по аренде коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (за пределами МБК (А-108))

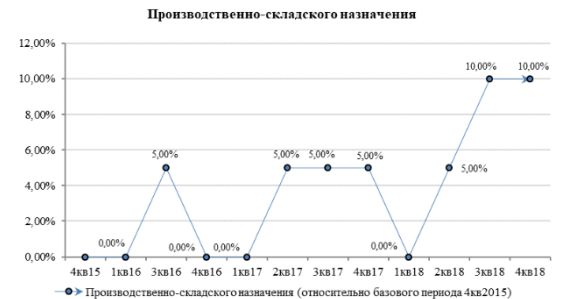
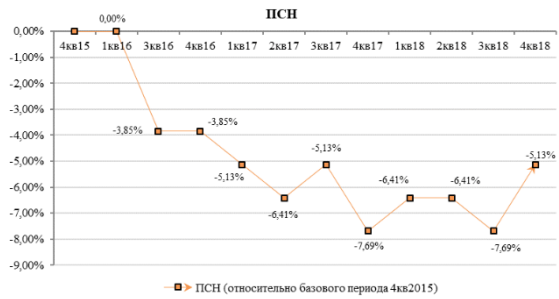


Рисунок 3.24

Таблица 3.26 Определение ВРМ

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	3кв2015			4кв2015			1кв2016		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	83 300	10 000	8,33	83 200	9 600	8,67	83 500	9 900	8,43
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	68 700	8 300	8,28	63 000	8 200	7,68	62 300	8 300	7,51
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	47 200	7 000	6,74	45 200	6 700	6,75	44 300	6 900	6,42
	за пределами МБК (А-108)	41 700	6 200	6,73	30 900	5 900	5,24	31 800	6 000	5,30
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	132 300	21 700	6,10	128 700	20 700	6,22	125 600	21 400	5,87
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	95 700	13 400	7,14	76 500	13 100	5,84	79 900	13 400	5,96
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	80 600	11 100	7,26	75 200	10 400	7,23	75 100	10 600	7,08
	за пределами МБК (А-108)	64 700	9 700	6,67	52 500	9 200	5,71	48 300	9 400	5,14
ПСН	до ≈10 км от МКАД	110 000	13 800	7,97	112 300	13 200	8,51	107 700	13 700	7,86
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	84 000	10 900	7,71	76 300	10 600	7,20	77 500	10 800	7,18
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	69 500	9 300	7,47	59 300	8 700	6,82	62 000	8 800	7,05
	за пределами МБК (А-108)	50 000	7 600	6,58	49 000	7 800	6,28	49 100	7 800	6,29
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	45 300	4 700	9,64	46 700	4 600	10,15	46 400	4 700	9,87
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	34 100	4 000	8,53	36 700	4 000	9,18	35 900	4 000	8,98
	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	22 400	2 900	7,72	23 500	2 800	8,39	23 100	2 800	8,25
	за пределами МБК (А-108)	16 300	2 100	7,76	15 200	2 000	7,60	14 900	2 000	7,45

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Анализ рынка инвестиций Россия. Итоги 2018¹⁰

Основные индикаторы рынка

	2017	2018	2019П
Общий объем инвестиций, \$ млн	4 730	2 400	2 500
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9–10	9–10	9–10
Торговая недвижимость	9–10	9–10	9–10
Складская недвижимость	11,5–12,5	11,5–12,5	11,5–12,5

Макроэкономика

Потребительский сектор и промышленное производство поддерживали российскую экономику в траектории роста в 2018 г. По предварительным оценкам Минэкономразвития, рост ВВП по итогам 2018 г. составит 1,8%. Центробанк также ожидает экономический рост в интервале 1,5–2%. Росстат пересмотрел оценку роста российского ВВП за 2016–2017 гг., в результате чего темпы прироста экономики были увеличены. Согласно новой оценке, в 2017 г. ВВП вырос на 1,6%, а в 2016 г. — на 0,3% в годовом сопоставлении. Ранее прирост ВВП оценивался в 1,5% г/г в 2017 г., в 2016 г. оценка была отрицательной (-0,2% г/г).



Российский рубль в прошедшем году был под давлением антироссийских санкций и последовавшего за этим оттока нерезидентов с российского финансового рынка. В сентябре 2018 г. курс доллара достиг пикового значения с марта 2016 г. — 69,97 руб./доллар. Максимальные диапазоны колебаний происходили после обнародования новых санкций со стороны США (в апреле, августе и сентябре). В целом в декабре 2018 г. снижение курса рубля составило 19% по отношению к среднему курсу января того же года.

¹⁰ <https://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2019/investment2018ru.pdf?la=ru-RU>

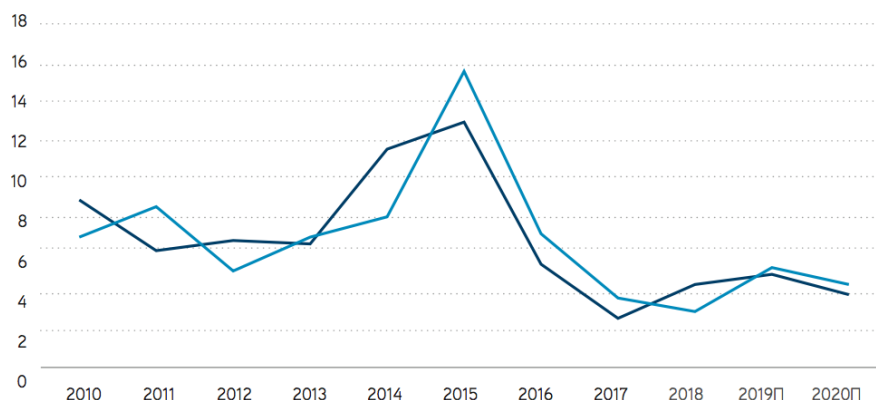
Девальвация рубля и решение правительства по увеличению НДС с 2019 г. оказали влияние на рост инфляции, которая в декабре превысила целевой ориентир ЦБ (4%), ускорившись до 4,3% г/г. В целях смягчения инфляционного давления ЦБ повысил значение ключевой ставки в декабре 2018 г. на 0,25 п.п., до 7,75%. Регулятор прогнозирует, что рост НДС и слабый рубль повысят инфляцию до 5–5,5% к концу 2019 г.



Уровень инфляции, %

Источник: Росстат

— Инфляция г/г на конец периода
— Среднегодовая инфляция



Основные итоги

По итогам 2018 г. совокупный объем инвестиций в коммерческую недвижимость России составил \$2,4 млрд, что почти в два раза меньше итогов предыдущего года. Высокая волатильность на валютных рынках, обострение геополитической напряженности, нестабильность заемного финансирования в течение 2018 г. стали причинами самого низкого за последние 13 лет показателя. Вместе с тем в прошедшем году объем инвестиций в рублях составил 148 млрд, что сопоставимо с результатом 2014 г., когда средний курс доллара был равен 38,5 руб./доллар. Позитивным трендом можно назвать также, что более половины объема 2018 г. было сформировано классическими инвестиционными транзакциями.

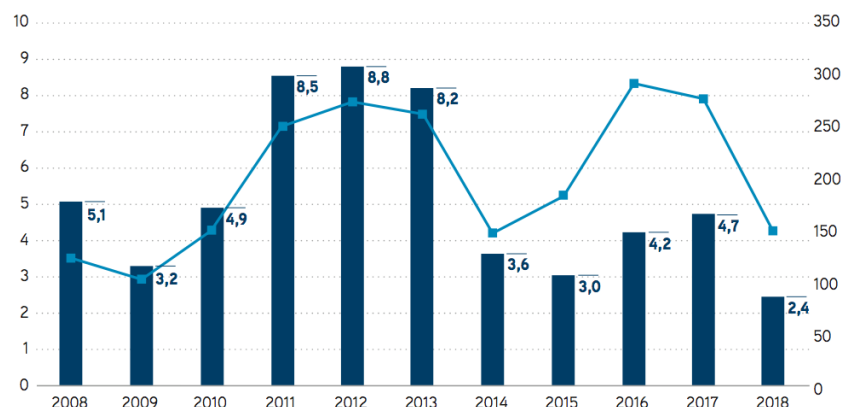
Вторая половина 2018 г. традиционно была более результативной с точки зрения завершения сделок. На октябрь — декабрь пришелся максимальный квартальный объем сделок года — \$1 млрд.



Динамика общего объема инвестиций, \$ млрд (млрд руб.)

Источник: Colliers International

■ \$ млрд
— млрд руб.



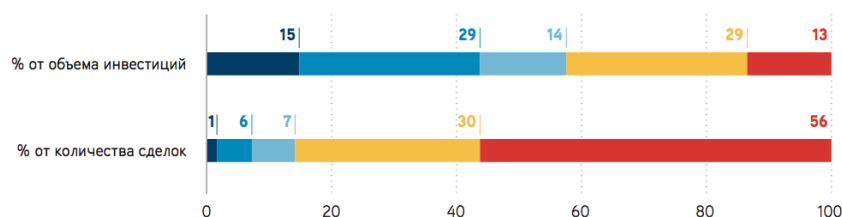
На сделки объемом инвестиций более \$100 млн пришлось не более 7% от общего количества сделок за 2018 г. Средний размер сделки в 2018 г. снизился до \$33,7 млн (с \$61,8 млн в 2017 г.).



Распределение инвестиций по количеству и объему сделок, %

Источник: Colliers International

■ >\$300 млн
■ \$100–299 млн
■ \$50–99 млн
■ \$20–49 млн
■ <\$20 млн



Распределение инвестиций

Половина инвестиционного объема в 2018 г. пришлась на сегмент торговой недвижимости — \$1,2 млрд. В этом секторе было закрыто несколько крупных сделок: покупка ТРК «Ривьера» в Москве киргизским фондом KLS Eurasia Venture Fund, покупка торгового центра «Невский Центр» в Санкт-Петербурге компанией PPF Real Estate, приобретение российского портфеля гипермаркетов K-Rauta компанией Leroy Merlin, а также покупка ТРК «Мурманск Молл» мурманским девелопером «Кипрей».

Офисный сегмент привлек суммарно \$835 млн, что составило 35% совокупного объема инвестиций. Офисные центры в равных долях приобретались как в целях инвестирования, так и для собственных нужд компаний. Среди знаковых транзакций в офисном сегменте в 2018 г. можно отметить инвестиции холдинга «Империя» в покупку комплекса зданий на Малой Морской ул. в Санкт-Петербурге, а также совместное приобретение компаниями Hines и PPF Real Estate второй офисной башни комплекса «Метрополис» в Москве и, таким образом, консолидацию всей офисной части комплекса.

Сектор складской и индустриальной недвижимости нарастил свою долю в общем объеме с 8% в 2017 г. до 12% в 2018 г. Преобладающую часть при этом составили приобретения складских комплексов в качестве инвестиционных активов, заполненных арендаторами на долгий срок. Raven Property Group расширила свой портфель, приобретя еще один складской корпус в индустриальном парке «Север-2», а также заключив сделку по приобретению индустриального парка «Волжский» в Нижнем Новгороде. ПЛТ также нарастила присутствие на складском рынке России, инвестировав в склады в Екатеринбурге и Москве.

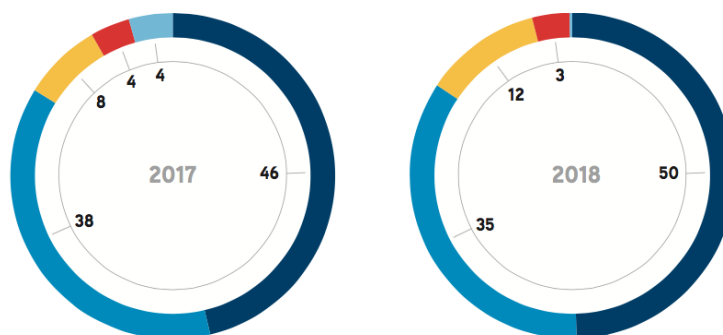
Торговая недвижимость второй год подряд формирует лидирующую долю в общей структуре инвестиций.



Распределение инвестиций по сегментам, %

Источник: Colliers International

- Ретейл
- Офисы
- Склады
- Гостиницы
- МФК



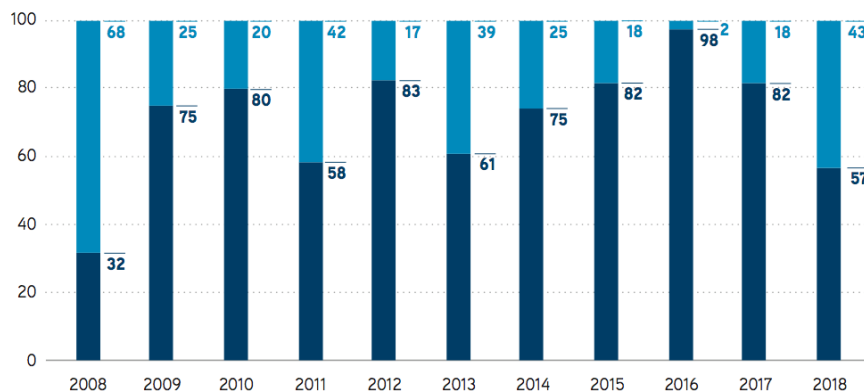
Ряд опытных на российском рынке зарубежных инвесторов продолжили наращивать портфели проектов — Hines, PPF Real Estate, Raven Property Group, фонд Mubadala Investment Company в консорциуме с РФПИ. В результате иностранные игроки сформировали наивысшую долю в общей структуре за последние десять лет — 43%. В сравнении с предыдущим годом зарубежные инвесторы нарастили долю в 2,4 раза. Покупатели с зарубежными источниками капитала продолжают изучать возможности пополнения активов по привлекательным ценам.



Распределение инвестиций по источнику капитала, %

Источник: Colliers International

- Российский
- Иностранный



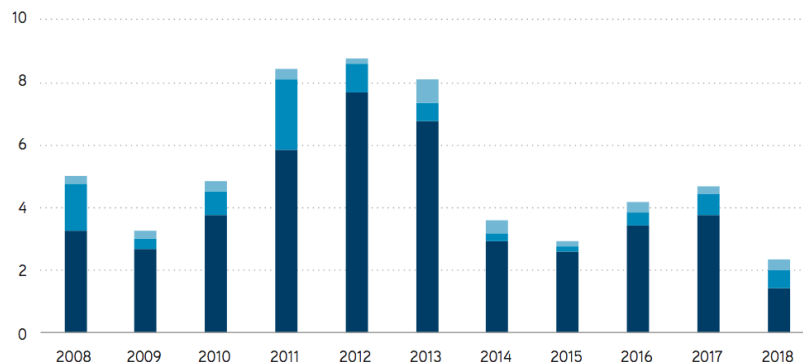
Московский регион традиционно является доминирующим по объему инвестиций, однако в 2018 г. его доля (60%) оказалась не так высока, как в предыдущие годы. Для сравнения, в последние шесть лет доля столицы в общей структуре инвестиций не опускалась ниже 80%. Вклад Санкт-Петербурга в процентном соотношении, напротив, в 2018 г. достиг максимального значения с 2011 г. — 25% (\$600 млн). Доля региональных городов также продемонстрировала прирост, увеличившись с 6% в 2017 г. до 16% в 2018 г. В абсолютных значениях объем инвестиций по региональным транзакциям возрос до \$380 млн против \$275 млн в 2017 г. Расширилась и география городов на карте инвестиционной активности: в 2018 г. сделки заключались, например, в Мурманске, Якутске и Новом Уренгое.



Территориальное распределение инвестиций, \$ млрд

Источник: Colliers International

■ Москва
■ Санкт-Петербург
■ Регионы



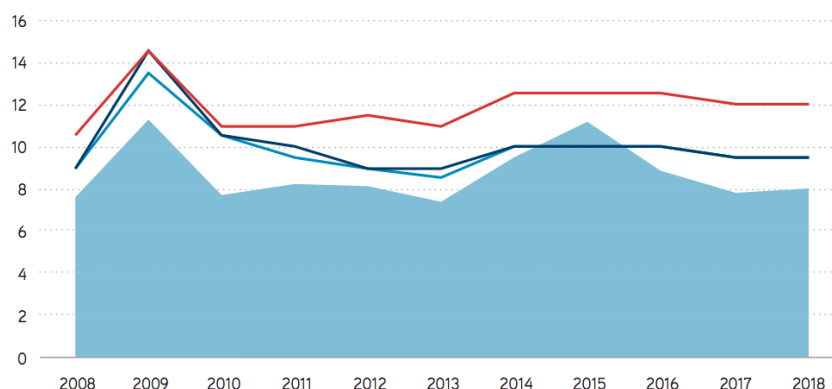
Ставки капитализации в Москве к концу 2018 г. сохранились на прежнем уровне: 9–10% для офисов и торговых центров, 11,5–12,5% — для складов.



Динамика ставок капитализации в Москве, «прайм»; среднее значение доходности бескупонных 10-летних гособлигаций, %

Источник: ЦБ РФ, Colliers International

— Торговая недвижимость
— Офисная недвижимость
— Складская недвижимость
■ Кривая бескупонной доходности гособлигаций на 10 лет



Прогноз

В 2019 г. рынок инвестиций в недвижимость продолжит ощущать давление повышенной волатильности рубля и внешнеполитических факторов. По нашим оценкам, общий объем инвестиций будет сопоставим с 2018 г. — на уровне \$2,5 млрд. Тем не менее мы ожидаем увеличения активности инвесторов, причем как институциональных игроков, так и частного капитала. Текущие ценовые характеристики качественных инвестиционных активов можно охарактеризовать как благоприятные для увеличения инвесторами портфелей проектов, а уровни доходности в Москве и Санкт-Петербурге значительно выше, чем в ключевых европейских городах при сопоставимом качестве объектов недвижимости.

Знаковые инвестиционные транзакции в 2018

Город	Сегмент	Название	Стоимость, \$ млн*	Покупатель	Продавец
Москва	Торговый	ТРК «Ривьера»	\$350	KLS Eurasia Venture Fund	«Хорус»
Санкт-Петербург	Торговый	ТЦ «Невский центр»	\$200	PPF Real Estate	Stockmann Group
Москва	Офисный	«Метрополис», башня 2	\$127	Hines, PPF Real Estate	Heitman
Нижний Новгород	Складской	Индустриальный парк «Волжский»	\$42	Raven Property Group	Amstar Global Partners
Волгоград	Торговый	ТЦ «Комсомолл»	\$42	«ИНПРОМ ЭСТЕЙТ»	Структуры «Альфа-Банка»
Москва	Складской	СК в «ПНК-Северное Шереметьево»	\$29	ПЛТ	«Верный»

Источник: Colliers International
*Оценка 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.

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

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

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

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

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

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

Влияние фактора состояния складского помещения определяется затратами на проведение ремонта.

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

Таблица 3.27.

Информация об объектах коммерческого (складского) назначения выставленных на продажу

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена, руб./кв. м	Описание	Источник
1	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, Николо-Хованское	12 000,00	65 000	Складской комплекс расположен на земельном участке 1.59 Га, плюс 5000 кв.м. Под парковку транспорта, на территории Технопарка Индиго. Новый современное многофункциональный складской комплекс класса А+ площадью 12000 кв.м, в том числе 3000 кв.м офисных площадей. Предназначенный для организации распределительного центра, легкого производства, возможна организация склада	https://www.cian.ru/sale/commercial/190557258/

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

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена, руб./кв. м	Описание	Источник
	деревня, вл1031, Калужское шоссе, 4 км от МКАД			холодильника. Возможна установка автоматизированной системы управления складом. Складской комплекс расположен на земельном участке 1.59 Га, на территории Технопарка Индиго. Граничит с оптово-розничным продовольственным центром "ФУД СИТИ". Земля и строения в собственности.	
2	Московская область, Одинцово, Полевая ул., 17, Минское шоссе, 10 км от МКАД	10 257,00	52 920	Предлагается административно-складской комплекс общей площадью 10 257,5 кв.м., состоящий из 2 отдельно стоящих зданий общей площадью 2 965 кв.м. и 7 292,5 кв.м. Помещения находятся в рабочем состоянии. Круглогодичный подъезд для крупнотоннажного транспорта. Площадка для маневрирования большегрузных а/м. Парковка для легковых автомобилей на 30 м/м. Коммуникации центральные: водопровод, канализация, электроэнергия, теплоснабжение. Прямые договора с поставщиками коммунальных услуг. Энергоснабжение: 500 кВт на весь комплекс. На территории имеется внутренний пожарный водопровод с рукавами. Круглосуточная система видеонаблюдения территории. Юридический статус: частная собственность (собственник юридическое лицо). Земельный участок общей площадью 21 317 кв.м. (2,1317 Га) в собственности. Разрешенное использование: для размещения производственно-складских и административно-бытовых строений	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/184785140/
3	Москва, Киевское шоссе, 5 км от МКАД	16 700,00	44 910	Общая площадь – 16 700 кв.м. из них складская 15 800 кв.м. и офисная 900 кв.м. Площадь прилегающей территории к зданию – 1.4 Га. Нагрузка на пол до 8 тонн на кв.м. на первом этаже и до 2 тонн на втором/ Ворота автоматические с пандусом – 6. Лифты грузовые с пандуса грузоподъемностью 3 тонны каждый – 6. Точка подключения для зарядки кар. Охрана периметра, видеонаблюдение, датчики движения. Все документы в наличии.	http://skladman.com/ru/sell/lotnum-155
4	Московская область, Видное, Белокаменное ш., Каширское шоссе, 8 км от МКАД	8 300,00	47 200	Продается складское помещение площадью 8300кв.м. Из них: Склад-6048кв.м, мезонин-1512кв.м, офис-642кв.м Земельный участок, площадью 11 324 кв.м в собственности Высота потолков-12м, полы антипыль. 8 доковых ворот, мощность 100кВт(увеличение мощности обсуждается) Естественная вентиляция, отопление газ, наличие мокрых точек. Круглосуточный режим доступа, охраняемая территория.	https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/194004861/
5	Москва, НАО (Новомосковский), Мосрентген поселение, ул. Адмирала Корнилова, 61	3 338,00	37 118	Продажа склада. Метро Саларьево 500 метров. Два этажа: склад + мезонин + офис. Площадь 1 этажа- 1 754,1 кв.м. Складская антресоль- 1 068,8 кв.м. Офисы 515,2 кв.м. Комплекс имеет огороженную, благоустроенную территорию с удобным подъездом. Общая площадь территории 6 га. 3 въезда на территорию для автомобилей собственников и арендаторов. Количество парковочных мест 500 м/м Современные инженерные коммуникации (собственная котельная, системы водо-, тепло-, энергоснабжения). Температурный режим +16 +18 градусов. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения. Наличие системы приточно-вытяжной вентиляции. Надежная система безопасности и контроля доступа на территорию 24 часа в сутки. Оптико-волоконные системы коммуникаций. Материалы стен - "сэндвич"-панели, материалы перекрытий железобетон, мягкая кровля. Полы бетонные упрочненные с антипылевым покрытием с нагрузкой 5 т/кв.м. Высота потолков (до фермы усиления) 12 м. Высота от пола до антресоли 6 м. Высота от антресоли до фермы балок 6м. Предусмотрены подъемники грузоподъемностью 1000 кг. Офисные помещения обеспечены естественным освещением, защищены от шума и вибрации, есть лифт. Ворота с механическим приводом. Мощность подстанции всего объекта - 630 кВт.	https://www.cian.ru/sale/commercial/190454895/
6	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное, м. Улица Академика	13 000,00	57 692	Предлагаем к продаже Офисно-складской комплекс, м Южная, ближайшая автотрасса - Варшавское ш., 3. Бирюлево, офисно-производственная площадь 13000 кв.м, рабочее состояние, возможно увеличение площадей, действующие коммуникации, земельный участок в долгосрочной аренде.	https://www.cian.ru/sale/commercial/167823679/

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

Таблица 3.28.

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

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

	Московский, улица Солнечная, 31			
8	Москва, НАО (Новомосковский), Московский поселение, д. Саларьево, д. Саларьево (Киевское шоссе, 3 км от МКАД)	4 956,00	от 1330 до 1770	https://www.cian.ru/rent/commercial/170303364/
Среднее значение		7 237		
Минимальное значение		4 956		
Максимальное значение		9 440		

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. Затратный подход

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

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

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

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

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Сравнительный подход

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

4.3. Доходный подход

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

Имеющаяся в распоряжении информация Оценщика позволяет применить доходный подход.

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

ВЫВОДЫ:

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

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

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1 Расчет справедливой стоимости недвижимого имущества на основе сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

Сумма вкладов равна единице:

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

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

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

где:

- P_i – цена i -го объекта-аналога;

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

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

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

Цена за единицу площади участка:

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

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

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

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

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

ЭЛЕМЕНТЫ СРАВНЕНИЯ, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ КОРРЕКТИРОВКЕ ЦЕН

Таблица 5.1.

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

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

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

Наименование ОС	Месторасположение	Общая площадь по свидетельству, кв. м	В том числе 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 счит целесообразным выбрать цену за 1 кв. м. производственно- складских зданий (комплексов).

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

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

Таблица 5.3.

Описание объектов-аналогов

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

¹² Площади определены согласно техническому паспорту

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Месторасположение		РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево	Московская область, Ленинский район, Апаринки деревня	Московская область, Подольск, мкр. Ново-Сырово, просп. Юных Ленинцев	Московская область, Киевское шоссе, 5 км от МКАД
Направление		Киевское шоссе (Юго-Западное направление)	Каширское шоссе (Южное направление)	Варшавское шоссе (Южное направление)	Киевское шоссе (Юго-Западное направление)
Удаленность от МКАД	км	4	3	12	5
Общая площадь строений, в т.ч.	кв. м	30 831,10	12 112,0	11 176,0	16 700,0
Общая площадь административного назначения	кв. м	10 037,45	1 000,0	1 876,0	900,0
Общая площадь производственно-складского назначения (отапливаемые)	кв. м	20 793,65	11 112,0	9 300,0	15 800,0
Площадь земельного участка	кв. м	65 895,0	30 000,0	18 600,0	14 000
Техническое состояние		Состояние хорошее, ремонт не требуется	Состояние хорошее, ремонт не требуется	Состояние хорошее, ремонт не требуется	Состояние хорошее, ремонт не требуется
Коммуникации		Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение	Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение	Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение	Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение
Наличие объектов железнодорожной инфраструктуры		Нет	Нет	Нет	Нет
Вид права здания		Общая долевая Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид права земельный участок		Общая долевая Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование		Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	Для производственно-складских целей	Для производственно-складских целей	Для производственно-складских целей
Цена предложения, с учетом НДС	руб.		484 480 000	400 000 000	750 000 000
Источник информации			тел. (499) 372-93-98	тел. (916) 472-72-16	тел. 8 (499) 955 45 19
			https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/199282604/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/5304958/	http://sklad-man.com/ru/sell/lotnum-155

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

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

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

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

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках сравнительного подхода, находятся до 20%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки стоимости объекта оценки на

основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Таблица 5.4.

Промежуточный расчет стоимости объекта оценки

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения	руб.		484 480 000	400 000 000	750 000 000
Объем передаваемых прав		Общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		484 480 000	400 000 000	750 000 000
Финансовые условия		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		484 480 000	400 000 000	750 000 000
Условия продажи		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		484 480 000	400 000 000	750 000 000
Местоположение		РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево	Московская область, Ленинский район, Апаринки деревня	Московская область, Подольск, мкр. Ново-Сырово, просп. Юных Ленинцев	Московская область, Киевское шоссе, 5 км от МКАД
Направление		Киевское шоссе (Юго-Западное направление до 10 км от МКАД)	Каширское шоссе (Южное направление до 10 км от МКАД)	Варшавское шоссе (Южное направление 10 км от МКАД- ММК)	Киевское шоссе (Юго-Западное направление до 10 км от МКАД)
Корректировка	%		38,1%	41,9%	0%
Скорректированная цена	руб.		669 066 880	567 600 000	750 000 000
Снижение цены в процессе торгов			Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	%		-12%	-12%	-12%
Скорректированная цена	руб.		588 778 854	499 488 000	660 000 000
Дата выставления на торги			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб., с учетом НДС	руб.		588 778 854	499 488 000	660 000 000

Обоснование вносимых корректировок**УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ**Способ платежа

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

УСЛОВИЯ 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%.

Корректировка на местоположение

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

Ценность местоположения складывается из:

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

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

Согласно анализу данных ООО «ПФК» (http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2019/01/Сводный-обзор-КН-МР_4кв2018_ПФК.pdf), была введена корректировка на местоположение.

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	17 500	63 000	42 500	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	18 500	88 500	43 600	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	17 200	85 000	50 800	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	19 500	90 300	45 900	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	19 900	59 000	37 500	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	26 800	96 000	51 800	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	28 900	90 000	47 000	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	25 600	86 000	42 300	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	21 700	82 200	45 200	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	10 800	46 800	28 800	г.Лобня
Северо-восток	10 300	66 000	33 400	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	8 300	69 600	27 900	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
Юго-восток	10 000	59 000	29 700	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	14 000	55 900	36 500	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	15 000	65 600	38 900	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	12 200	53 100	30 200	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	17 500	70 000	36 100	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	12 300	60 800	32 700	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 5.6.

	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Местоположение	РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево	Московская область, Ленинский район, Апаринки деревня	Московская область, Подольск, мкр. Ново-Сырово, просп. Юных Ленинцев	Московская область, Киевское шоссе, 5 км от МКАД
Направление от МКАД	Киевское шоссе (Юго-Западное направление до 10 км от МКАД)	Каширское шоссе (Южное направление до 10 км от МКАД)	Варшавское шоссе (Южное направление 10 км от МКАД- ММК)	Киевское шоссе (Юго-Западное направление до 10 км от МКАД)
Значение средней стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне, руб./кв.м.	51 800	37 500	36 500	51 800
Корректировка		38,1%	41,9%	0%

Отличие цены предложения от цены сделки

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

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

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

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

Скидка на торг рассчитывалась на основании информации Сборник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД-23, ноябрь 2018 г.:

Скидки на торг

Таблица 5.7.

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-8 (6)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	9-14 (11,5)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-14 (12)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	12-14 (12)
Новосибирск	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	10-12 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	10-14 (12)
С.-Петербург	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-9 (7)	9-10 (9,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам	5,2	8,1	6,2	9,8	6,3	10,1	7,3	11,5	11,6

С учетом характеристик месторасположения Объекта оценки, и выбранных объектов-аналогов, ситуации на рынке коммерческой недвижимости, а также уровня ликвидности (обоснование приведено в соответствующих разделах настоящего Отчета), величина корректировки на данный элемент сравнения была принята для Москвы на уровне среднего значения в размере (-12 %).

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

Справедливая стоимость единицы площади земельного участка в составе Объекта оценки составляет – 7 691 руб./кв. м.

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

Таблица 5.8

Расчет справедливой стоимости земельных участков объектов-аналогов

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения	руб./кв. м				
Объем передаваемых прав		Общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		7 691	7 691	7 691
Общая площадь	кв. м	65 895,0	30 000,0	18 600,0	14 000,0
Корректировка	%		15,0%	25,2%	31,7%
Скорректированная цена	руб./кв. м		8 845	9 629	10 129
Наличие коммуникации		Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение	Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение	Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение	Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение
Корректировка	%		0,0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		8 845	9 629	10 129

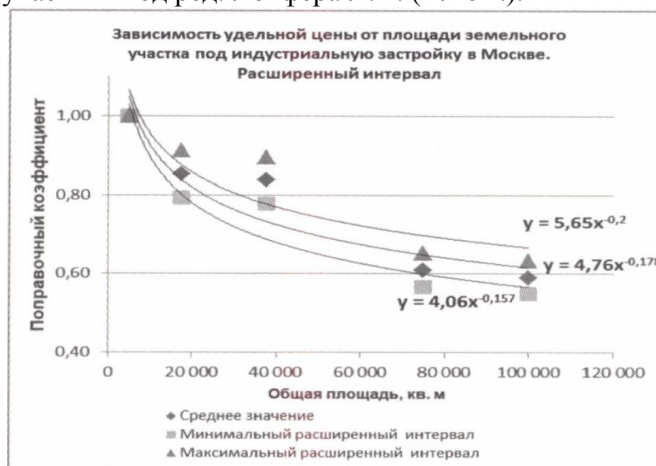
Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Ж/д пути		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв. м		8 845	9 629	10 129
Категория земель/Разрешенное использование		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
		Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	Для производственных целей	Для производственных целей	Для производственных целей
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		8 845	9 629	10 129
Стоимость земельного участка	руб.		265 350 000	179 099 400	141 806 000

Объем передаваемых прав на земельный участок

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

Общая площадь

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



Корректировки рассчитывались согласно уравнению

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

где:

K_s – коэффициент поправки;

x – площадь земельного участка.

Расчет величины корректировки для земельного участка приведен в таблице.

Таблица 5.9

Расчет корректировки на площадь земельного участка

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь объекта, кв. м	65 895,0	30 000,0	18 600,0	14 000,0
Коэффициент зависимости	0,6605	0,7598	0,8272	0,8702
Корректировка		15,0%	25,2%	31,7%

Инженерные коммуникации

Значение корректировок было принято по данным Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А. (2018 г.).

Результаты исследования приведены в таблице ниже:

**Корректировки на наличие коммуникаций для цен
земельных участков, расположенных в Москве и
Московской области**

Таблица 62

Коммуни- кации	Аналог								
	Отсутст- вуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э,Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутст- вуют	0%	-15%	-18%	-14%	-30%	-26%	-30%	-40%
	Э	17%	0%	-4%	1%	-18%	-14%	-17%	-30%
	Г	22%	4%	0%	5%	-15%	-10%	-14%	-26%
	В, К, Т, Комм	16%	-1%	-5%	0%	-19%	-15%	-18%	-30%
	Э, Г	43%	22%	17%	23%	0%	5%	1%	-14%
	Э, В, К, Т, Комм	36%	16%	11%	17%	-5%	0%	-4%	-18%
	Г, В, К, Т, Комм	42%	21%	16%	22%	-1%	4%	0%	-15%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	66%	42%	36%	43%	16%	22%	17%	0%

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

Таблица 5.11

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.	588 778 854	499 488 000	660 000 000
Справедливая стоимость земельного участка	руб.	265 350 000	179 099 400	141 806 000
Стоимость улучшений, с НДС	руб.	323 428 854	320 388 600	518 194 000
Общая площадь	кв. м	12 112,0	11 176,0	16 700,0
Стоимость улучшений, с учетом НДС	руб./кв. м	26 703	28 668	31 030
Стоимость улучшений, без учета НДС	руб./кв. м	22 253	23 890	25 858

Таблица 5.12

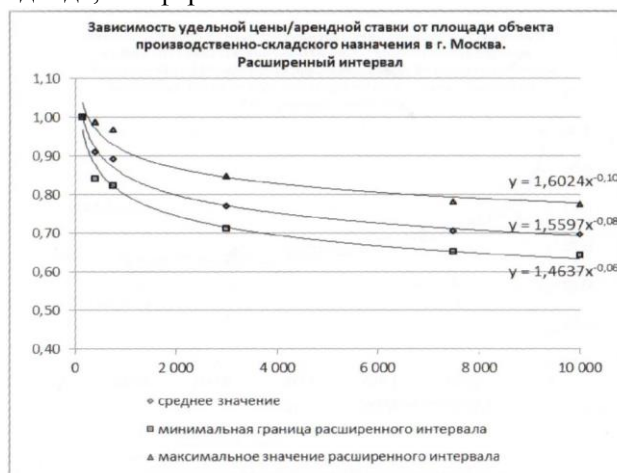
Расчет стоимости улучшений оцениваемого объекта (без учета НДС, без учета стоимости земельного участка)

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения	руб./кв. м		22 253	23 890	25 858
Площадь общая	кв. м	30 831,1	12 112,0	11 176,0	16 700,0
Корректировка	%		-7,9%	-8,5%	-5,2%
Скорректированная цена	руб./кв. м		20 495	21 859	24 513
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		20 495	21 859	24 513
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		20 495	21 859	24 513
На состав площадей					
Доля административных помещений, %		32,56	8,26	16,79	5,39
Доля производственно-складских помещений, %		67,44	91,74	83,21	94,61
Коэффициент удорожания административных помещений			1,50	1,50	1,50
Стоимость производственно-складских помещений, руб./кв. м			19 682	20 166	23 870
Стоимость административных помещений, руб./кв. м			29 523	30 249	35 805
<i>Весовые коэффициенты</i>			0,331	0,329	0,341
Справедливая стоимость улучшений объекта оценки производственно-складского назначения (отапливаемые)	руб./кв. м	21 289			
Справедливая стоимость улучшений объекта оценки административного назначения	руб./кв. м	31 934			
Справедливая стоимость улучшений объекта оценки	руб.	763 211 943			

Площадь улучшений объекта

Объект оценки и выбарнные объекты-аналоги имеет различные площади.

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



Корректировки рассчитывались согласно уравнению

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

где y – корректирующий коэффициент;

x – отношение площадей, кв. м.

Итоговое значение корректировки на площадь приведено в таблице:

Таблица 5.13

Расчет корректировки на площадь

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь, кв. м	30 831,1	12 000,0	10 257,5	16 700,0
Относительная расчетная стоимость	0,6280912	0,6819008	0,6867359	0,6628725
Корректировка на общую площадь, округлено, %		-7,9%	-8,5%	-5,2%

Техническое состояние, отделка

По данному элементу сравнений отличий не выявлено, корректировка не требуется

Состав площадей

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

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

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

Таблица 5.14

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

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

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

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

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.

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 5.15.

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 5.16

Описание объектов-аналогов для помещений производственно-складского назначения

Наименование	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Дата публикации	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Передаваемые права	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Местоположение	Москва, НАО (Новомосковский), Мосрентген поселение, ул. Адмирала Корнилова, 2	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, Николо-Хованское деревня	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, Николо-Хованское деревня
Направление. Удаленность от МКАД	Киевское шоссе, 1 км от МКАД	Калужское шоссе, 6 км от МКАД	Калужское шоссе, 5 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.	2125,0	4300,0	от 1000 до 4000
Техническое состояние помещений	Состояние хорошее	Состояние хорошее	Состояние хорошее
Эксплуатационные и операционные расходы	Включены	Включены	Включены
Величина арендной платы, с учетом НДС, руб./кв. м/год.	7 800	7 080	7 000
Величина арендной платы, без учета НДС, руб./кв. м/год.	6 500	5 900	5 833
Источник информации	тел.: +7 926-370-48-95	тел.: +7 916 342-13-96	тел.: +7 495 258-52-23
	https://www.cian.ru/rent/commercial/200141418/	https://www.cian.ru/rent/commercial/158525456/	https://www.cian.ru/rent/commercial/200613591/

Таблица 5.17

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		6 250	5 900	5 833
Передаваемые права		Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		6 250	5 900	5 833
Финансовые условия		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		6 250	5 900	5 833
Условия аренды		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		6 250	5 900	5 833
Снижение цены в процессе торгов		Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка	%		-8%	-8%	-8%
Скорректированная цена	руб./кв. м		5 750	5 428	5 366
Местоположение		РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево	Москва, НАО (Новомосковский), Мосрентген поселение, ул.	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, Николо-	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, Николо-Хованское

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
			Адмирала Корнилова, 2	Хованское деревня	деревня
Направление		Киевское шоссе, 4 км от МКАД	Киевское шоссе, 1 км от МКАД	Калужское шоссе, 6 км от МКАД	Калужское шоссе, 5 км от МКАД
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		5 750	5 428	5 366
Эксплуатационные и операционные расходы			Включены	Включены	Включены
Корректировка	руб./кв. м		-2475	-2475	-2475
Корректировка	%		-43,0	-45,6	-46,1
Скорректированная цена	руб./кв. м		3 275	2 953	2 891
<i>Весовые коэффициенты</i>			0,34483	0,32910	0,32607
Ставка арендной платы для помещений производственно-складского назначения, руб./кв. м в год, без учета НДС, ОР и ЭР	руб./кв. м	3 044			
Ставка арендной платы для помещений административного назначения, руб./кв. м в год, без учета НДС, ОР и ЭР	руб./кв. м	4 596			

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-23, ноябрь 2018 г.:

Скидки на торг

Таблица 5.18.

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-8 (6)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	9-14 (11,5)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-14 (12)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	12-14 (12)
Новосибирск	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	10-12 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	10-14 (12)
С.-Петербург	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-9 (7)	9-10 (9,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам	5,2	8,1	6,2	9,8	6,3	10,1	7,3	11,5	11,6

Учитывая индивидуальные характеристики, район расположения, а также ситуацию на рынке недвижимости данного сегмента рынка, корректировка на торг принята на уровне среднего значения в г. Москва, в размере (-8%).

Местоположение

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

Корректировка на направление

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

Корректировка на удаленность от МКАД

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

Арендопригодная площадь

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

Техническое состояние, отделка

По данному элементу сравнений отличий не выявлено, корректировка не требуется

Эксплуатационные расходы

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

Величина была рассчитана на основании данных «Сборник Рыночных корректировок СРД-23»

Таблица 5.19

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

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва**			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	7 962	5 880	4 218
	Эксплуатационные расходы	5 346	4 120	2 788
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 780	7 430	5 590
	Эксплуатационные расходы	6 276	4 890	3 790
1.3	Производственно-складские помещения			
	Операционные расходы	2 920	2 620	1 850
	Эксплуатационные расходы	2 310	1 894	1 390

Эксплуатационные расходы в данной таблице содержат НДС. На момент издания справочника (ноябрь 2018) НДС составляло 18%, таким образом очищаем ОР от НДС со ставкой 18%

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:

$$C_{np.ck.} = \frac{C_{кoпл.}}{d_{np} + d_{oф} \times K_{yд}},$$

где:

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

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

d_{np} – доля производственно-складских помещений;

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

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

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

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

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

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

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

где

Вес_i – вес i-ого аналога

Val_i - i-ая валовая корректировка.

∑ 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.

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

Прогноз потерь от незанятости и при сборе арендной платы

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

Данный показатель рассчитывалась на основании анализа рынка данного Отчета:

Основные индикаторы рынка

	2017	2018	2019П
Объем ввода, тыс. м²	408,0	125,4	450,0
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м²	1 273	1 530	1 530
Доля вакантных площадей, % (на конец IV кв.)	10,5%	8,7%	8,1%
Класс А	14,1%	12,3%	11,1%
Класс В+/-	9,1%	7,6%	7,1%
Средневзвешенная приведенная ставка аренды, руб./м²/год* (на конец IV кв.)	16 870	17 987	18 886
Класс А	25 093	26 333	27 650
Класс В+/-	12 709	13 693	14 378

* В ставку аренды не включены: НДС (18%), эксплуатационные расходы и коммунальные платежи.

Основные индикаторы рынка

	2016	2017	2018
Общий объем предложения, тыс. м²	12 742	13 551	15 371
Из них:			
Класс А	10 315	11 075	12 788
Класс В	2 427	2 476	2 583
Объем ввода, тыс. м²	676	541	850
Общий объем сделок покупки и аренды, тыс. м²	1 395	1 265	1 404
Уровень вакантности, % (класс А и В)	10,80%	7,90%	6,20%
Средняя ставка аренды, руб./м²/год (без НДС и ОПЕХ)	3 900	3 600	3 700
Средняя цена продажи, руб./м² (без НДС)	35 000	35 000	35 000

Величина данного показателя принята для складских площадей – 6,2 %, для административных – 8,7%.

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

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

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

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

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

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

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

Расчет общего коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

Величина данного показателя была принята по рыночным данным.

Основные индикаторы рынка

	2017	2018	2019П
Общий объем инвестиций, \$ млн	4 730	2 400	2 500
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9–10	9–10	9–10
Торговая недвижимость	9–10	9–10	9–10
Складская недвижимость	11,5–12,5	11,5–12,5	11,5–12,5

Среднее значение ставки капитализации для складской недвижимости Московского региона составляет 12 %, для офисной недвижимости – 9,5%. Данные значения были использованы в дальнейших расчетах.

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

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	3 044	4 596	38 082 916	3 313 214	34 769 702	0	34 769 702	9,50	365 996 863
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	3 044	4 596	22 991 511	1 478 446	21 513 065	0	21 513 065	12,00	179 275 542
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	3 044	4 596	22 999 689	1 478 973	21 520 716	0	21 520 716	12,00	179 339 300
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	3 044	4 596	22 811 487	1 466 870	21 344 617	0	21 344 617	12,00	177 871 808
	Итого	30 185,40		20 519,65	9 665,75									902 483 513
	Справедливая стоимость земельных участков													506 798 000
	Справедливая стоимость улучшений, без НДС за вычетом стоимости земельных участков													395 685 513

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:

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

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

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

V_{BR} – затраты на замещение объекта оценки;

AD – накопленный износ и устаревание объекта оценки, %;

Pr – прибыль предпринимателя (инвестора), %;

$НДС$ – налог на добавленную стоимость, %.

Расчет величины затрат на строительство объектов.

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

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

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

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

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

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

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

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

В рамках настоящего Отчета был использован метод сравнительной единицы.

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

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

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

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

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

Обоснование поправок и корректировок

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

Таким образом, корректирующие показатели объединяются в две группы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Поправки второй группы

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

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

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

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

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

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

N	–	количество единиц измерения в оцениваемом объекте (строительный объем, площадь и пр.);
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 5.21

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» №№94, 102 и 104.

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	гпОЗ.03.000.0077	2016	КС-4	16 439,40	от 6350 до 8550 кв. м	-	куб. м	37 589,00	0,00	1,573	972 020 574
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														
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	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	1,411	2 434 825 433
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	1,708	1 017 401

№ 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	1,782	8 049 722
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	2016	КС-1	8 632,87	-	100,0	куб. м	69,00	0,00	1,707	1 016 805

Таблица 5.23

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	гИИЗ.07.042.0040	КС-12	5 182,00	1,00	1,509	1,000	1	3 993 176	
		Колодцы	2011	шт.	20	2016	гИИЗ.07.021.0002	КС-10	93 639,00	1,00	1,617	1,000	1	3 028 285	
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	гИИЗ.07.042.0040	КС-12	5 182,00	1,00	1,509	1,000	1	8 034 287	
		Колодцы	2011	шт.	14	2016	гИИЗ.07.021.0002	КС-10	93 639,00	1,00	1,617	1,000	1	2 119 800	

Отчет № 200/19 РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево

№ п/п	Объект оценки	Основные технические характеристики		Год постройки	Ед. изм.	Кол-во ед. изм. объекта оценки	Год справочника	Код объекта аналога	КС	Справочный показатель по объектам-аналогам	На различие в климате	На изменение цен после издания справочника	На конструктивные элементы	НДС	Стоимость затрат на создание здания Объекта оценки, без учета НДС, руб.
	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	ruИЗ.07.042.0040	КС-12	5 182,00	1,00	1,509	1,000	1	14 273 263	
		Колодцы	2011	шт.	36	2016	ruИЗ.07.021.0002	КС-10	93 639,00	1,00	1,617	1,000	1	5 450 913	
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	ruИЗ.07.015.0001	КС-9	48 903,00	1,00	1,403	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	ruИЗ.07.015.0001	КС-9	48 903,00	1,00	1,403	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	ruИЗ.09.001.0136	КС-12	43 240,53	1,00	1,509	1,000	1	3 226 611	
		Колодцы	2011	шт.	2	2016	ruИЗ.07.021.0002	КС-10	93 639,00	1,00	1,617	1,000	1	302 829	

№ 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	1,509	1,000	1	131 811
			Колодцы	2011	шт.	2	2016	ruИЗ.07.021.0002	КС-10	93 639,00	1,00	1,617	1,000	1	302 829
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	1,509	1,000	1	32 953
			Колодцы	2011	шт.	2	2016	ruИЗ.07.021.0002	КС-10	93 639,00	1,00	1,617	1,000	1	302 829
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	1,509	1,000	1	187 919
			Колодцы	2011	шт.	4	2016	ruИЗ.07.021.0002	КС-10	93 639,00	1,00	1,617	1,000	1	605 657
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	1,509	1,000	1	14 979 304
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	1,788	1,000	1	1 923 726
			Колодцы	2011	шт.	17	2016	ruИЗ.07.021.0002	КС-10	93 639,00	1,00	1,617	1,000	1	2 574 042
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	1,509	1,000	1	2 610 383
			Колодцы	2011	шт.	10	2016	ruИЗ.07.021.0002	КС-10	93 639,00	1,00	1,617	1,000	1	1 514 143

№ 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.	2011	км	1.03495	2016	гИЗ.06.009.0002	КС-12	3 226 557,00	1,00	1,509	1,000	1	5 039 042

Прибыль предпринимателя

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

Таблица 5.24

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

Анализ износа и устареваний

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

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

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

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

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

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

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

Дефекты и повреждения условно можно разделить на следующие основные виды:

- внешние (поверхностные) и внутренние (глубинные);
- видимые и невидимые при осмотре;
- легко- и 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 5.25

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 5.26

Расчет физического износа зданий и сооружений в составе Объекта оценки

Наименование основного средства	Год постройки	Тфакт, лет	Тнорм, лет	Иф, %
Здания				
Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015 г.	2012	7	125	6
Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015 г.	2010	9	80	11
Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7320,6 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9050. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158279 от 06.04.2015 г.	2010	9	80	11
Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7260,7 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9049. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158278 от 06.04.2015 г.	2010	9	80	11
Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв. м, инв. № 097:032-20606/2Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158282 от 06.04.2015 г.	2010	9	125	7
Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь: 230,6 кв. м, инв. № 097:032:-20606/1Б, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015 г.	2010	9	125	7
Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646. Свидетельство о государственной регистрации права собственности	2012	7	125	6

Наименование основного средства	Год постройки	Тфакт, лет	Тнорм, лет	Иф, %
77-АС 158280 от 06.04.2015г.				
Сооружения				
Бытовая канализация, назначение: канализование, протяженность 511 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К1, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2469. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158267 от 06.04.2015 г.	2011	8	30	27
Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158276 от 06.04.2015г.	2011	8	30	27
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	8	30	27
Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 13,3 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К4, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2465. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158274 от 06.04.2015 г.	2011	8	30	27
Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015 г.	2011	8	30	27
Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158266 от 06.04.2015 г.	2011	8	30	27
Бытовая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 15,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1644. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158277 от 06.04.2015 г.	2011	8	30	27
Водопровод от камеры ВКН-43, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 4,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1642. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158268 от 06.04.2015 г.	2011	8	30	27
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	8	30	27
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	8	30	27
Сети связи, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 786,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1282. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158271 от 06.04.2015 г.	2011	8	30	27
Трасса водоотведения от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, протяженность 293 м., инв. № 097:032:0082-ГИ-11, лит. К, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015 г.	2011	8	30	27
Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г,Г1,Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015 г.	2011	8	30	27

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

Аналогично физическому износу функциональный износ делят на устранимый и неустранимый.

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

аналогичным объектам.

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

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

Внешнего устаревания

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

В настоящем Отчете признаков внешнего устаревания не выявлено.

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

Таблица 5.27

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.	972 020 574	1,179	1 146 012 257	6	0	0	6	1 077 252 000
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.	2 434 825 433	1,179	2 870 659 186	11	0	0	11	2 554 887 000
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.	1 017 401	1,179	1 199 516	7	0	0	7	1 116 000
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.	8 049 722	1,179	9 490 622	7	0	0	7	8 826 000
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 06.04.2015 г.	1 016 805	1,179	1 198 813	6	0	0	6	1 127 000
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.	7 021 461	1,179	8 278 303	27	0	0	27	6 043 000
2	Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7,	10 154 087	1,179	11 971 669	27	0	0	27	8 739 000

№ 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.
	кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158276 от 06.04.2015г.								
3	Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015 г.	19 724 176	1,179	23 254 804	27	0	0	27	16 976 000
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.	3 193 838	1,179	3 765 535	27	0	0	27	2 749 000
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.	29 561 010	1,179	34 852 431	27	0	0	27	25 442 000
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.	3 529 440	1,179	4 161 210	27	0	0	27	3 038 000
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.	434 640	1,179	512 441	27	0	0	27	374 000
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.	335 782	1,179	395 887	27	0	0	27	289 000
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.	793 576	1,179	935 626	27	0	0	27	683 000
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.	14 979 304	1,179	17 660 599	27	0	0	27	12 892 000
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.	4 497 768	1,179	5 302 868	27	0	0	27	3 871 000
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) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015 г.	4 124 526	1,179	4 862 816	27	0	0	27	3 550 000

№ 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.
13	Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г,Г1,Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015 г.	5 039 042	1,179	5 941 031	27	0	0	27	4 337 000
	Итого								3 732 191 000

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 5.28

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

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

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

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

Метод сопоставимых продаж (прямого сравнения)

Выбор объектов-аналогов

Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным ценообразующим факторам:

- местоположение объектов;
- состояние инфраструктуры и доступных коммуникаций;
- категория земли (земли населенных пунктов);
- площадь участков;
- прочие характеристики (наличие обременений, отличительных особенностей).

В результате исследования рынка земли были получены данные о выставленных на продажу земельных участках сопоставимого назначения с Объектом оценки. Описание выбранных участков-аналогов представлено в таблице.

Таблица 5.29

Описание объектов-аналогов

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Дата предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, и иного специального назначения. По документу размещение зданий и сооружений	Под любые цели: склад, открытое хранение, автостоянка, склад нерудных материалов, дробильный комплекс, переборка мусора и т.п	Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса
Местоположение	РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево	Москва, НАО (Новомосковский), Мосрентген поселение, Мамыри деревня	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение	РФ, г. Москва, поселение Московский, 32 квартал
Направление	Киевское шоссе (Юго-Западное направление)	Калужское шоссе (Юго-Западное направление)	Киевское шоссе (Юго-Западное направление)	Киевское шоссе (Юго-Западное направление)
Удаленность от МКАД, км	4	6	3	2
Площадь, кв. м	65 895,00	44 000,0	7 070,0	19 200,0
Площадь, сотка	658,95	440,00	70,70	192,00
Наличие зданий и сооружений (в т.ч. малых построек)	Условно свободный	Нет	Нет	Нет
Наличие коммуникаций	Условно свободный	Электричество	Электричество	по границе участка
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
Стоимость, руб., с учетом НДС		500 000 000	79 500 000	239 000 000
Стоимость, руб., без учета		500 000 000	79 500 000	239 000 000

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
НДС				
Стоимость, руб./кв. м, без учета НДС		11 364	11 245	12 448
Источник информации		тел. 7 926 086-71-23	тел. 7 968 321-69-90	тел. 8-906-700-77-53
		https://www.cian.ru/sale/commercial/200340151/	https://www.cian.ru/sale/commercial/170495083/	https://www.cian.ru/sale/commercial/202288612/

Таблица 5.30

Расчет справедливой стоимости земельного участка

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения	руб.		500 000 000	79 500 000	239 000 000
Наличие строений		Условно свободный	Нет	Нет	Нет
Корректировка	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		500 000 000	79 500 000	239 000 000
Скорректированная цена	руб./кв. м		11 364	11 245	12 448
Снижение цены в процессе торгов	%		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка	руб./кв. м		-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированная цена			10 000	9 896	10 954
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		10 000	9 896	10 954
Финансовые условия		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		10 000	9 896	10 954
Условия продажи		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		10 000	9 896	10 954
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		10 000	9 896	10 954
Местоположение		РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево	Москва, НАО (Новомосковский), Мосрентген поселение, Мамыри деревня	Москва, НАО (Новомосковский), Соосенское поселение	РФ, г. Москва, поселение Московский, 32 квартал
Направление		Киевское шоссе (Юго-Западное направление)	Калужское шоссе (Юго-Западное направление)	Киевское шоссе (Юго-Западное направление)	Киевское шоссе (Юго-Западное направление)
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		10 000	9 896	10 954
Расстояние от МКАД		4	6	3	2
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		10 000	9 896	10 954
Общая площадь земельного участка	кв. м	65 895	44 000	7 070	19 200
Корректировка	%		-6,9%	-32,8%	-19,7%
Скорректированная цена	руб./кв. м		9 310	6 650	8 796
Наличие коммуникаций		Условно свободный	Электричество,	Электричество	по границе участка
Корректировка	%		-15,0%	-15,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		7 914	5 653	8 796
Наличие ж/д ветки		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		7 914	5 653	8 796
Категория земель		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование		Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-	Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания,	Под любые цели: склад, открытое хранение, автостоянка, склад нерудных материалов,	Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
		складского комплекса	телевидения, информатики, и иного специального назначения. По документу размещение зданий и сооружений	дробильный комплекс, переборка мусора и т.п	складского комплекса
Корректировка	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		7 914	5 653	8 796
Общая валовая коррекция			21,9	47,8	19,7
Весовые коэффициенты			0,3709	0,2479	0,3813
Стоимость прав на земельный участок	руб./кв. м	7 691			

Обоснование внесенных корректировок

Обременения

Для объекта оценки, как и для всех объектов-аналогов обременения не зарегистрированы. Корректировка не требуется.

Качество прав

Земельный участок Объекта оценки оформлен на правах, включающих право собственности, как и земельные участки объектов-аналогов, корректировка на данный фактор не требуется.

Условия финансирования

Условия финансирования при совершении сделки с объектами – аналогами и оцениваемым участком одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0 %, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

Особые условия

Особые условия продажи аналогов не выявлены, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

Дата предложения

Для рынка коммерческой недвижимости срок экспозиции (период времени, начиная с даты выставления на открытый рынок и до даты совершения сделки) объектов, подобных оцениваемому, обычно составляет 6-12 месяцев. По истечении данного срока продавец, как правило, принимает решение о снижении продажной стоимости объекта.

Все объекты аналоги были выставлены на продажу по ценам, актуальным на дату оценки, поэтому внесение поправок не требуется.

Поправка на уторгование — это скидка с первоначальной цены предложения, которая бывает, как правило, завышена.

Поскольку в качестве стоимости реализации в расчетах приняты стоимости предложений по продаже земельных участков, которые заслуживают меньшего доверия по сравнению с расчетами на основании реальных сделок, специалисты-оценщики сочли необходимым ввести указанную скидку (поправку) на торг (уторговывание).

Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже земельных участков несколько отличаются от цен предложения, так как цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на, так называемый, «торг».

Скидка на торг рассчитывалась на основании информации Сборник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД-22, май 2018 г.:

Таблица 1.3.2
Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-8 (6)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	9-14 (11,5)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-14 (12)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	12-14 (12)
Новосибирск	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	10-12 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	10-14 (12)
С.-Петербург	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-9 (7)	9-10 (9,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам	5,2	8,1	6,2	9,8	6,3	10,1	7,3	11,5	11,6

Учитывая индивидуальные характеристики, район расположения, а также ситуацию на рынке недвижимости данного сегмента рынка, корректировка на уторгование принята на уровне среднего значения для г. Москвы, в размере (-12 %), т.к. спрос на земельные участки в районе расположения Объекта оценки высокий со стороны потенциальных покупателей, учитывая индивидуальные характеристики района расположения – близость к МКАД, нахождение в районе развитой застройки и т.п.

Местоположение

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

Корректировка на направление

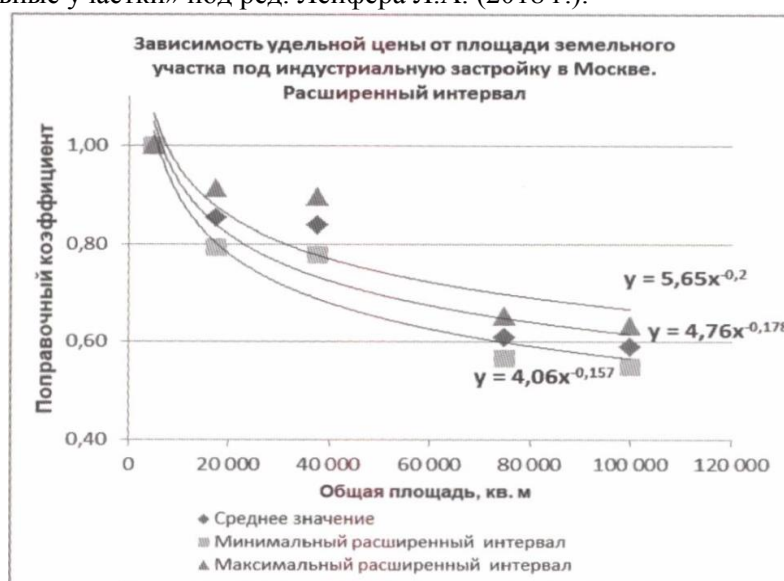
Объект оценки и выбранные объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка на данный фактор не проводится.

Корректировка на удаленность от МКАД

Объект оценки и выбранные объекты-аналоги располагаются в удаленности до 10 км от МКАД, корректировка на данный фактор не проводится.

Площадь земельного участка

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



Корректировки рассчитывались согласно уравнению

$$K_s = 4,76 * x^{-0,178},$$

где:

Ks – коэффициент поправки;
x – площадь земельного участка.

Расчет величины корректировки для земельного участка приведен в таблице.

Таблица 5.32

Расчет корректировки на площадь земельного участка

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь объекта, кв. м	65 895,00	44 000,00	7 070,00	19 200,00
Коэффициент зависимости	0,6605	0,7097	0,9827	0,8226
Корректировка		-6,9%	-32,8%	-19,7%

Коммуникации

Значение корректировок было принято по данным Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А. (2018 г.).

Результаты исследования приведены в таблице ниже:

Таблица 5.33

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в Москве и Московской области

Таблица 62

Коммуникации	Аналог								
	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-15%	-18%	-14%	-30%	-26%	-30%	-40%
	Э	17%	0%	-4%	1%	-18%	-14%	-17%	-30%
	Г	22%	4%	0%	5%	-15%	-10%	-14%	-26%
	В, К, Т, Комм	16%	-1%	-5%	0%	-19%	-15%	-18%	-30%
	Э, Г	43%	22%	17%	23%	0%	5%	1%	-14%
	Э, В, К, Т, Комм	36%	16%	11%	17%	-5%	0%	-4%	-18%
	Г, В, К, Т, Комм	42%	21%	16%	22%	-1%	4%	0%	-15%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	66%	42%	36%	43%	16%	22%	17%	0%

Объект оценки рассматривается как условно свободный. У объекта-аналога №№1,2 электричество находится на участке, вводим корректировку -15%.

Вид разрешенного использования

В виду сопоставимости категорий и разрешённого использования между оцениваемым объектом и выбранными объектами-аналогами, корректировка на данный элемент сравнения не применяется.

Итоговый расчет справедливой стоимости земельных участков в составе Объекта оценки приведен в таблице ниже:

Таблица 5.34

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб./кв. м	Справедливая стоимость, округл. руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 5 895 кв.м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, уч. 10/5, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110205:299. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158287 от 06.04.2015 г.	5895	9 263	45 338 000
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	9 263	152 151 000
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	9 263	309 309 000
	В том числе			

Отчет № 200/19 РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб./кв. м	Справедливая стоимость, округл. руб.
4	<i>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015 г.</i>	<i>Доля в праве 2688308/4021700</i>		206 757 803,71
	Итого	65895		506 798 000

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	763 211 943	395 685 513
Земельные участки	506 798 000	Не применялся	Не применялся

Подходы (методы) сравниваются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения продавца и/или потенциального покупателя;
- качество, тип, обширность информации, на основании которой проводился анализ;
- способность методов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- способность учитывать специфические особенности объекта (ценообразующие факторы), влияющие на его стоимость (такие как местоположение, размер, потенциальная доходность и пр.).

Согласованная справедливая стоимость Объекта оценки приведена в таблице ниже:

Таблица 6.2

Наименование объекта	Справедливая стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб., без учета НДС	Удельный вес затратного подхода, %	Справедливая стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб., без учета НДС	Удельный вес сравнительного подхода, %	Справедливая стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб., без учета НДС	Удельный вес доходного подхода, %	Согласованная справедливая стоимость, руб., без учета НДС, округл.
Объекты недвижимого имущества (здания, сооружения)	Справочно	0,00	763 211 943	0,5	395 685 513	0,5	579 449 000
Земельные участки	506 798 000						506 798 000
Итого							1 086 247 000

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.	1 077 252 000	0,288637961	167 250 980
Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д.	853 756 200	0,228754691	132 551 680

Наименование объекта	Справедливая стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб., без учета НДС	Долевой коэф. от стоимости по затратному подходу	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС, округленно
Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015 г.			
Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7320,6 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9050. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158279 от 06.04.2015 г.	854 059 500	0,228835957	132 598 770
Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7260,7 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9049. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158278 от 06.04.2015 г.	847 071 300	0,226963545	131 513 800
Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв. м, инв. № 097:032-20606/2Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158282 от 06.04.2015 г.	1 116 000	0,000299020	173 270
Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь: 230,6 кв. м, инв. № 097:032-20606/1Б, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015 г.	8 826 000	0,002364831	1 370 300
Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158280 от 06.04.2015 г.	1 127 000	0,000301967	174 970
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.	6 043 000	0,001619156	938 220
Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158276 от 06.04.2015 г.	8 739 000	0,002341520	1 356 790
Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015 г.	16 976 000	0,004548535	2 635 640
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.	2 749 000	0,000736565	426 800
Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015 г.	25 442 000	0,006816907	3 950 050
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.	3 038 000	0,000813999	471 670

Наименование объекта	Справедливая стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб., без учета НДС	Долевой коэф. от стоимости по затратному подходу	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС, округленно
Бытовая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 15,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1644. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158277 от 06.04.2015 г.	374 000	0,000100209	58 070
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.	289 000	0,000077434	44 870
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.	683 000	0,000183002	106 040
Теплосеть от котельной до ИТП2, назначение: нежилое, протяженность 142 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1713. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158270 от 06.04.2015 г.	12 892 000	0,003454271	2 001 570
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.	3 871 000	0,001037192	601 000
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.	3 550 000	0,000951184	551 160
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.	4 337 000	0,001162052	673 350
Итого	3 732 191 000	1,0000000	579 449 000

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:

1 086 247 000

(Один миллиард восемьдесят шесть миллионов двести сорок семь тысяч) рублей

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	справедливая стоимость, руб., без учета НДС	справедливая стоимость, руб., с учетом НДС	НДС (20%), руб.
Здания				
1	Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015 г.	167 250 980	200 701 176	33 450 196

№ п/п	Наименование объекта	справедливая стоимость, руб., без учета НДС	справедливая стоимость, руб., с учетом НДС	НДС (20%), руб.
2	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015 г.	132 551 680	159 062 016	26 510 336
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.	132 598 770	159 118 524	26 519 754
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.	131 513 800	157 816 560	26 302 760
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.	173 270	207 924	34 654
6	Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь: 230,6 кв. м, инв. № 097:032:-20606/1Б, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015 г.	1 370 300	1 644 360	274 060
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.	174 970	209 964	34 994
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.	938 220	1 125 864	187 644
2	Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158276 от 06.04.2015г.	1 356 790	1 628 148	271 358
3	Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015 г.	2 635 640	3 162 768	527 128
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.	426 800	512 160	85 360
5	Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015 г.	3 950 050	4 740 060	790 010
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.	471 670	566 004	94 334
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.	58 070	69 684	11 614
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.	44 870	53 844	8 974
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.	106 040	127 248	21 208
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.	2 001 570	2 401 884	400 314
11	Сети связи, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 786,00	601 000	721 200	120 200

Отчет № 200/19 РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево

№ п/п	Наименование объекта	справедливая стоимость, руб., без учета НДС	справедливая стоимость, руб., с учетом НДС	НДС (20%), руб.
	м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1282. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158271 от 06.04.2015 г.			
12	Трасса водоотведения от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, протяженность 293 м., инв. № 097:032:0082-ГИ-11, лит. К, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015 г.	551 160	661 392	110 232
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.	673 350	808 020	134 670
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.	45 338 000	45 338 000	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.	152 151 000	152 151 000	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.	309 309 000	309 309 000	не начисляется
	В том числе			
4	<i>2688308/4021700 доли в праве общей долевой собственности на Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015г.</i>	206 757 803,71	206 757 803,71	не начисляется
	Итого	1 086 247 000	1 202 136 800	115 889 800

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., Ордуй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: 1995.
- Экономика недвижимости. Учебное пособие под ред. В.И.Ресина. - М.: Дело, 1999.

Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

- Арендные ставки и предложения продаж коммерческой недвижимости.
- Internet-ресурсы: www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.rway.ru, www.kvm.ru, www.akrus.ru, www.realtor.ru, www.arendator.ru и др.
- Базы данных управляющих компаний: NOBLE GIBBONS, ANGHEVELT, COLLINS INT, PENNY LANE REALTY.
- Базы данных компаний-консультантов по коммерческой недвижимости: Jones Lang LaSalle, Colliers International, Stiles & Riabokobytko и «Магазин магазинов».
- Периодические издания: «Из Рук в Руки», «Недвижимость и цены», «Эксперт», бюллетень RWay и т. п.
- Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе:

- правоустанавливающие и право подтверждающие документы;
- документы технической инвентаризации;
- заключения экспертиз и иные (при их наличии).
- Наличие ссылок на источники информации, либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющих делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате её подготовки.
- Копии документов, представленных заказчиком, подписанные уполномоченным на то лицом и заверенные в установленном порядке.

Полученная от заказчика документация

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

Документы оценщика, подтверждающие правомочность проведения оценки

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



ООО СК «ВТБ Страхование» Лицензия на осуществление страхования СИ № 3398

ВТБ СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР
обязательного страхования ответственности юридического лица,
заключившего с заказчиком договор на проведение оценки
№ В51277-000295

Настоящий договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от «14» декабря 2018г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков Страховщика от 19.07.2016 (далее – Правила страхования). Приложение №2 к настоящему Договору.

СТРАХОВЩИК	ООО СК «ВТБ Страхование» Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000																																				
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «ОМ-Консалт» Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000																																				
Лицо, ответственность которого застрахована	В Страхователе ООО «ОМ-Консалт» Лицо по тексту настоящего договора под Страхователем также понимается Лицо, ответственность которого застрахована, если прямо не оговорено иное.																																				
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Не противоречащее законодательству Российской Федерации и интересам Страхователя, связанное с риском наступления ответственности по обязательствам, возмещения стоимости нарушения договора на проведение оценки и (или) ответственности за причинение вреда имуществу 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 при определении: 02 рыночной стоимости объекта оценки; 03 инвестиционной / ликвидационной стоимости объекта оценки; 04 кадастровой стоимости объекта оценки.																																				
Страховой случай	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказным Судом в результате наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, и (или) ответственности за причинение вреда имуществу 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	Третье лицо, имущественным интересам которого может быть причинен ущерб (вред) при наступлении страхового случая. В части расходов, указанных в пп. 11.4.3, 11.4.4 Правил страхования третье лицо выгодоприобретателем не является.																																				
СТРАХОВАЯ СУММА	108 000 000,00 (Сто пять миллионов руб. 00 коп.).																																				
Лимит ответственности по одному страховому случаю	105 000 000,00 (Сто пять миллионов руб. 00 коп.).																																				
ФРАНШИЗА	Не установлена.																																				
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	63 000,00 (Шестьдесят три тысячи руб. 00 коп.). Страховая премия уплачивается единовременным платежом в срок до 20 декабря 2018г.																																				
СРОК СТРАХОВАНИЯ	с «14» декабря 2018г. по «13» декабря 2020г. Страхование осуществляется на основании Договора, диспозитива на случай причинения вреда, произошедшего не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии.																																				
ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ	Приложение №1 Заявление на страхование от «14» декабря 2018г. Приложение №2 Правила страхования. г. Москва.																																				
ДАТА И МЕСТО ВЫДАЧИ	«14» декабря 2018г. г. Москва.																																				
Стороны	<table border="0"> <tr> <td>Страховщик</td> <td>ООО СК «ВТБ Страхование»</td> <td>Страхователь</td> <td>ООО «ОМ-Консалт»</td> </tr> <tr> <td>Адрес</td> <td>101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1</td> <td>Адрес</td> <td>115425, г. Москва, проезд Конюховский 2-й, дом 25, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1</td> </tr> <tr> <td>ИНН</td> <td>7702283726</td> <td>ИНН</td> <td>7725776683</td> </tr> <tr> <td>БИК</td> <td>044525187</td> <td>БИК</td> <td>044525978</td> </tr> <tr> <td>Расчетный счет</td> <td>4070181040500000009</td> <td>Расчетный счет</td> <td>4070281062000033983</td> </tr> <tr> <td>Банк</td> <td>ТРАС Банк ОПС г. Москва</td> <td>Банк</td> <td>АКБ «АБСОЛЮТ» БАНК (ОАО)</td> </tr> <tr> <td>Кор. счет</td> <td>3010181070800000187</td> <td>Кор. счет</td> <td>3010181040500000276</td> </tr> <tr> <td>Представитель Страховщика</td> <td>Морозов А. А.</td> <td>Представитель Страхователя</td> <td>Сидоренко М. С.</td> </tr> <tr> <td>На основании</td> <td>Доверенности № ВК217 от 01.12.2017г.</td> <td>На основании</td> <td>Устава</td> </tr> </table>	Страховщик	ООО СК «ВТБ Страхование»	Страхователь	ООО «ОМ-Консалт»	Адрес	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	Адрес	115425, г. Москва, проезд Конюховский 2-й, дом 25, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1	ИНН	7702283726	ИНН	7725776683	БИК	044525187	БИК	044525978	Расчетный счет	4070181040500000009	Расчетный счет	4070281062000033983	Банк	ТРАС Банк ОПС г. Москва	Банк	АКБ «АБСОЛЮТ» БАНК (ОАО)	Кор. счет	3010181070800000187	Кор. счет	3010181040500000276	Представитель Страховщика	Морозов А. А.	Представитель Страхователя	Сидоренко М. С.	На основании	Доверенности № ВК217 от 01.12.2017г.	На основании	Устава
Страховщик	ООО СК «ВТБ Страхование»	Страхователь	ООО «ОМ-Консалт»																																		
Адрес	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	Адрес	115425, г. Москва, проезд Конюховский 2-й, дом 25, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1																																		
ИНН	7702283726	ИНН	7725776683																																		
БИК	044525187	БИК	044525978																																		
Расчетный счет	4070181040500000009	Расчетный счет	4070281062000033983																																		
Банк	ТРАС Банк ОПС г. Москва	Банк	АКБ «АБСОЛЮТ» БАНК (ОАО)																																		
Кор. счет	3010181070800000187	Кор. счет	3010181040500000276																																		
Представитель Страховщика	Морозов А. А.	Представитель Страхователя	Сидоренко М. С.																																		
На основании	Доверенности № ВК217 от 01.12.2017г.	На основании	Устава																																		

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 1157200016539 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. Казани
 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

М.П. Президент А.В. Верхосина-Рогин

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



ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/76/00086/18 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		16 мая 2018 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Возмощованием спор по настоящему Договору (премии и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае если ввиду на полноты настоящего Договора прописанет Правил страхования, предусмотренную силу имеет положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК:	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162 г. Москва ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 77/13258534, ОГРН 772501001 р/с 407018109130000338 в АО «Альфа Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000033, БИК 044525263	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Оценщик Юрина Анастасия Вячеславовна Адрес регистрации или ИНН: 16571181196	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 июня 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 мая 2019 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 30 000 000,00 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности по одному страховому случаю не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по совокупности случаев и/или рисков: Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 13 775,00 руб. (Тринадцать тысяч семьсот семьдесят пять рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем зачисления безналечного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 16 июня 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за истечением срока оплаты премии, без уведомления Страхователя уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возмещает случайную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие получения ущерба заказчиком, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риском наступления ответственности за причинения которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является непредвиденное событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, на момент причинения ущерба; по условию, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в период с 1 июня 2018 г. по 31 мая 2019 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлен претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), признанное в судебном порядке, впервые заявлено пострадавшей стороной в период с 1 июня 2018 г. по 31 мая 2019 г. (оба даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный институцией в законную силу решением арбитражного суда (арбитражный Страскоиском) факт причинения ущерба действиями (бездействия) 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. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риском наступления	

	<p>ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отстоять требование (иск, претензию) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p> <p>Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.</p> <p>По настоящему Договору страхования не подлежат (не рассматриваются) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования.</p> <p>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицом (Выгодоброутратителями); числосубботные расходы Выгодоброутратителя по предварительному вынесению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предлагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем ущерба; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за применение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. 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 разделе «Страховая сумма, Страховая премия, Франшиза» настоящего Договора. <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьим лицам, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sov@alfastah.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 119182, г. Москва, ул. Щаболова, д. 31, стр. Б.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховый Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<p>1. Заявления Страхователя на страховую ответственность оценщика;</p> <p>2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>
СТРАХОВАТЕЛЬ:	<p>Юриана Анастасия Вячеславовна</p>
СТРАХОВЩИК:	<p>АО «АльфаСтрахование»</p> <p>и лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2883/19 от 21 сентября 2018 г.</p> <p>Договор № 19177640087</p>

Приложение № 2

ДОКУМЕНТЫ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА

Объекты-аналоги

Земельные участки

Сafari Файл Правка Вид История Закладки Разработка Окно Справка 100% Пн, 25 февр. 9:16

www.cian.ru/sale/commercial/200340151/

Продаю коммерческую землю Москва, м. Теплый Стан - база ЦИАН, объявление №200340151

вчера, 22:20 48 просмотров, 1 за сегодня Платное


Коммерческая земля, 440 сот.

Москва, НАО (Новомосковский), Мосрентген поселение, Мамыри деревня [На карте](#)

Теплый Стан

- Калужское шоссе, 1 км от МКАД
- Рублевское шоссе, 23 км от МКАД

[В избранное](#) [Пожаловаться](#)




5 фото

Площадь: **440 сот.** Категория: **Участок поселений**

ID 1533 Участок 4, 4 Га промышленного назначения, вблизи населенного пункта Мамыри, ТиНАО г. Москва 500 м от Калужского шоссе на юго-восток. Асфальтированный удобный подъезд, КПП. Электричество 500 кВт Категория земель Земли населенных пунктов. Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, и иного специального назначения. По документу размещение зданий и сооружений. Также представляет интерес в качестве площадки под строительство элитных апартаментов, административно-офисных, торговых объектов либо центра логистики.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 926 086-71-23, +7 495 666-21-20
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН.



Ипотека
от 4 742 345 Р/мес
Предварительный расчет

[Оставить заявку](#)

500 000 000 Р


1 136 364 Р за сот.

[Следить за изменением цены](#)

УСН

PRO


Park Lane Estate
Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года
Еще 159 объектов



+7 926 086-71-23
+7 495 666-21-20

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

[Написать сообщение](#)



Продажа Street-retail
ЖК «Новоград Павлино». Более 24 500 жителей. 10 мин до м. Некрасовка. Отдельный вход.
Тел.: (495) 236-79-21


Проектная декларация на сайте застройщика ГК «МИЦ»

500 000 000 Р

1 136 364 Р за сот.

PRO


Park Lane Estate
Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года
Еще 159 объектов



+7 926 086-71-23
+7 495 666-21-20

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

[Написать сообщение](#)



Продажа Street-retail
ЖК «Новоград Павлино». Более 24


6 фев, 09:08 440 просмотров, 3 за сегодня
Платное

Коммерческая земля, 70,7 сот.

Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение [На карте](#)

Калужское шоссе, 2 км от МКАД Киевское шоссе, 6 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



Ипотека
от 754 412 ₽/мес
*Предварительный расчет

[Оставить заявку](#)

79 540 000 ₽


1 125 036 ₽ за сот.

PRO
ID 455900
Еще 3 объекта

+7 968 321-69-90
+7 985 227-05-44

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

[Написать сообщение](#)



3 фото

Площадь **70.7 сот.** Категория **Участок поселений (можно изменить)**

Продаётся земельный участок 7070 кв.м. (70,7 сот.), на второй линии Калужского шоссе, в 2 км от МКАД, д. Николо-Хованское уч.9/1-1, за поворотом на д.Мамыри и перед поворотом на продовольственную ярмарку Фуд Сити. Участок удобной формы, расположен на землях населенных пунктов под размещение производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих объектов. Идеальное место для ведения любого придорожного бизнеса, строительства торговых и бизнес центров. В скором времени будет построено метро Мамыри, выход из которого будет расположен недалеко от участка, что еще больше повысит его финансовую привлекательность. Коммуникации : асфальт и газ - по границе участка, электричество 125 Квт на участке.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 968 321-69-90, +7 985 227-05-44

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

79 540 000 ₽

1 125 036 ₽ за сот.

[Следить за изменением цены](#)
УСН

PRO
ID 455900
Еще 3 объекта

+7 968 321-69-90
+7 985 227-05-44

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

[Написать сообщение](#)

Таунхаусы в КП «Футуро Парк»
От 14,9 млн до 28 февраля. 23 км Новой Риги. Терраса на крыше. Озеро и пляж. Школа. Запишитесь на показ!
Тел: (495) 003-47-96

Проектная декларация на сайте futuro-park.com/documents.
Застройщик Villagio Estate.

PRO
ID 455900
Еще 3 объекта

+7 968 321-69-90
+7 985 227-05-44

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

[Написать сообщение](#)

Сafari Файл Правка Вид История Закладки Разработка Окно Справка 100% Вт, 26 февр. 12:22

www.cian.ru/sale/commercial/202288612/ Продам коммерческую землю Москва метро Коньково - база ЦИАН, объявление №202288612


сегодня, 10:28 1 просмотр, 1 за сегодня Платное

Коммерческая земля, 1,92 га

Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, Николо-Хованское деревня [На карте](#)

- Коньково · 15 мин. на транспорте
- Теплый Стан · 15 мин. на транспорте
- Тропарево · 15 мин. на транспорте
- Калужское шоссе, 3 км от МКАД

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [↻](#) [↻](#) [↻](#) [⚠️ Пожаловаться](#)




1 фото

Площадь Категория
1.92 га Участок поселений

Новомосковский административный округ, Новомосковский административный округ, м. Коньково, м. Теплый стан, м. Тропарево, продается Земельный участок, общ. пл. 192 соток, Продам Земельный участок общей площадью 19 204 кв.м. Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих объектов. Земельный участок расположен вблизи шоссе Калужское и Киевское. Имеет отличную транспортную доступность. Земельный участок в собственности, не застроен. Перепад высот незначительный. Звоните до 23:00. Светлана.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 906 700-77-53
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



Ипотека
от 2 266 841 ₽/мес
*Предварительный расчет
[Оставить заявку](#)

239 000 000 ₽


124 479 167 ₽ за га
[Следить за изменением цены](#)
УСН

PRO
Сити Инвест МСК
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года

+7 906 700-77-53

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

[Написать сообщение](#)



Продажа Street-retail
ЖК «Южное Бурино». Более 8 000 жителей. Панорамное остекление. Open space. Скидка 2%!
Тел.: (495) 181-03-87

Проектная декларация на сайте застройщика ГК «МИЦ». Скидка до 28.02.19. Подробнее на special.mic-bunino.ru

239 000 000 ₽

124 479 167 ₽ за га
[Следить за изменением цены](#)
УСН

PRO
Сити Инвест МСК
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года

+7 906 700-77-53

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

[Написать сообщение](#)

Отчет № 200/19 РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево
Сравнительный подход

Safari
Пн, 25 февр. 21:24

vidnoye.cian.ru/sale/commercial/199282604/

Купить склад Московская область - база ЦИАН, объявление №199282604


сегодня, 07:55
26 просмотров, 0 за сегодня
Платное

Склад (В), 12 112 м²


Московская область, Ленинский район, Апаринки деревня [На карте](#)

Каширское шоссе, 3 км от МКАД

В избранное
←
↻
⬇
⬆
⚠ Пожаловаться



4 фото



Ипотека
от 4 595 143 Р/мес
*Предварительный расчет

[Оставить заявку](#)

484 480 000 Р

40 000 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

PRO

ID 6807183

Агентство недвижимости


+7 499 372-93-98

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

Отдел Складской недвижимости

Нет отзывов



ЖК City Park
Коммерческая недвижимость в ЖК премиум-класса рядом с м. Выставочная. Застройщик «МонАрх-УКС»
Тел.: (495) 432-10-97
[Проектная декларация на сайте застройщика «МонАрх-УКС»](#)

Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение
12 112 м²	1 из 1	9 м	Свободно

ID 5946

Предлагается к продаже склад общей площадью 12112(Из них : офис-1000м2 и склад 11112м2) 3 Га земли в собственности. Класс "В+" Высота потолков 9-11м. 300 парковочных мест. Приточно-вытяжная система вентиляции. Спринклерная система пожаротушения. Мощность-300кВт. Система видеонаблюдения внутренняя и наружная.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 499 372-93-98

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	484 480 000 Р
Ставка	40 000 Р за м ²
Налог	НДС включен: 80 746 666 Р
Тип сделки	Свободная продажа


26 янв, 23:30 104 просмотра, 1 за сегодня
Платное

Склад (А), 11 176 м²


Московская область, Подольск, мкр. Ново-Сырово, просп. Юных Ленинцев [На карте](#)

- Варшавское шоссе, 12 км от МКАД
- Симферопольское шоссе, 12 км от МКАД

❤ В избранное
🔗
📄
📷
🗨
🔔
⚠ Пожаловаться



8 фото



Ипотека
от 3 793 876 ₽/мес
*Предварительный расчет
[Оставить заявку](#)

400 000 000 ₽


35 791 ₽ за м²
[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

PRO


Николай Иванович Бердников

Нет отзывов
Опыт работы с 2007 года
[Еще 11 объектов](#)



+7 916 472-72-16

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка



Продажа Street-retail
ЖК «Зеленые Аллеи». Более 26 000 жителей. Высота потолков от 3.2 м.
Тел.: (495) 106-21-99

Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение
11 176 м ²	1 из 1	12 м	Свободно

Продажа складского комплекса класса А с готовым бизнесом, 15 км от МКАД по Варшавскому шоссе. Общая площадь 11 176 м², в т.ч.:

- склад 8476 м², из них 6955 м² высота потолка 12 м, 1521 м² высота потолка 8 м;
- 3-х этажное офисное здание 1876 м²;
- вспомогательные помещения 824 м² (бытовые, а/мойка, газовая котельная, 2 КПП).

Склад оборудован стеллажами под европаллеты в пять уровней, электроштабелеры и электротележки фирмы STILL. Сплинкерная система пожаротушения.

Земельный участок 1,86 Га в собственности.

Для персонала комплекса оборудованы помещения для смены рабочей одежды, душевые и туалетные комнаты, столовая. Имеется укомплектованная ремонтно-слесарная мастерская.

В стоимость включены всё имеющееся оборудование, техника, мебель, реквизит.

Стоимость 400 млн. рублей с НДС

400 000 000 ₽


35 791 ₽ за м²
[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

PRO


Николай Иванович Бердников

Нет отзывов
Опыт работы с 2007 года
[Еще 11 объектов](#)



+7 916 472-72-16

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка



Продажа Street-retail
ЖК «Зеленые Аллеи». Более 26 000 жителей. Высота потолков от 3.2 м.
Тел.: (495) 106-21-99

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 916 472-72-16

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН


sklad-man.com/ru/sell/lotnum-155

Продажа складского комплекса класса В, 16700 кв.м., Киевское шоссе, 5 км от МКАД - Продажа

Главная > Продажа > Продажа складского комплекса класса "В", 16700 кв.м., Киевское шоссе, 5 км от МКАД

Добавить к сравнению | Вернуться к результатам поиска | Новый поиск | Печать | Отправить по почте | Сохранить в PDF

Продажа складского комплекса класса "В", 16700 кв.м., Киевское шоссе, 5 км от МКАД



1 из 3. Показать все

Описание

Общая площадь – 16 700 кв.м. из них складская 15 800 кв.м. и офисная 900 кв.м. Площадь прилегающей территории к зданию – 1.4 Га. Нагрузка на пол до 8 тонн на кв.м. на первом этаже и до 2 тонн на втором/ Ворота автоматические с пандусом – 6. Лифты грузовые с пандуса грузоподъемностью 3 тонны каждый – 6. Точка подключения для зарядки кар. Охрана периметра, видеонаблюдение, датчики движения. Все документы в наличии.

ID: 155

Тип помещения: Склад

Стоимость: от 750,000,000 руб.

Площадь: 16700 м2

Расположение: Россия, Москва и Московская обл.

направление: Киевское

Удаленность: 5 км от МКАД

Класс: В

Высота потолков: 6,5-8 м

Шаг колон: нет

Офисные площади: 900 м2

Нагрузка на пол: 2.0 т на м2

Тип полов: Бетонные с антипылевым покрытием

Количество доков: 6

Электрическая мощность: 0,3 кВт.

Оснащение

Охраняемая парковка	Интернет
Телефонные линии	Автономное отопление
Круглосуточная охрана	Газ
Видеонаблюдение	Система пожаротушения
Контроль доступа	Сигнализация
Пандус	

Строков Константин

8 (499) 955-44-92
k.strokov@sklad-man.ru

все объекты брокера
страница брокера

Связаться с брокером

Ваше имя*

Ваш e-mail*

Ваш телефон*

Сообщение*
1000 символов максимум

Отправить

Доходный подход

Сafari Файл Правка Вид История Закладки Разработка Окно Справка 31% Пн, 25 февр. 22:12

www.cian.ru/rent/commercial/200141418/

Аренда склада Москва, м. Юго-Западная, улица Адмирала Корнилова 2 - база ЦИАН, объявление №200141418

вчера, 12:41 20 просмотров, 1 за сегодня


Склад (А), 2 125 м²

Москва, НАО (Новомосковский), Мосрентген поселение, ул. Адмирала Корнилова, 2 [На карте](#)

Юго-Западная · 25 мин. пешком

Киевское шоссе, 1 км от МКАД Рублевское шоссе, 19 км от МКАД

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



14 фото

Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение
2 125 м ²	1 из 3	12 м	Свободно

Сдается в аренду склад 2 125 кв.м на Юго-Запад Москвы, ЮЗАО. Ближайшее метро Юго-Западная.

Площадь не делится. Высота потолков от 12 м. Полы - антипыль. Доступные ворота в блоке: 2 шт докового типа.

Блок находится на 1 эт. Нагрузка на пол 6.00 т/м2.

Отапливаемый, приточно-вытяжная вентиляция, канализация, 1 200 кВт, объект под охраной, бесплатный въезд, газ.

Помещение подходит под: алкогольный склад, фармацевтический склад.

Без комиссии. ID 1635-13.

1 151 042 ₺/мес.

6 500 ₺ за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

УСН; без комиссии


PRO

PENNY LANE REALTY -
Индустриальная недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1993 года
Еще 482 объекта

+7 926 370-48-95

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

[Написать сообщение](#)



Стрит-Ритейл 1-я линия от 34 м2
Торговые площади в МФК. Прямая долгосрочная аренда. Собственник. м. Селигерская. От 34 до 800 м2. Арендные каникулы до 01.10.19. Тел: (495) 120-55-38

Подробности предложения на сайте www.apartville-rent.ru

1 151 042 ₺/мес.

6 500 ₺ за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

УСН; без комиссии

PRO

PENNY LANE REALTY -
Индустриальная недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1993 года
Еще 482 объекта

+7 926 370-48-95

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

Сafari Файл Правка Вид История Закладки Разработка Окно Справка 29% Пн, 25 февр. 22:15


www.cian.ru/rent/commercial/158525456/ Сдаю склад Москва, м. Румянцево - база ЦИАН, объявление №158525456

сегодня, 16:37 2 436 просмотров, 10 за сегодня Top 3

Склад (А), от 650 до 4 300 м²

Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, Николю-Хованское деревня [На карте](#)
 М Румянцево · 10 мин. на транспорте М Саларьево · 10 мин. на транспорте
 М Теплый Стан · 10 мин. на транспорте
 Калужское шоссе, 6 км от МКАД Боровское шоссе, 15 км от МКАД

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



23 фото

Площадь	Этаж	Сетка колонн	Выс. потолков
от 650 до 4 300 м ²	1 из 3	6x6	7 м

Помещение
Свободно

Складской комплекс, полностью готов, абсолютно новый. Средне температурный отапливаемый склад.
 Складской комплекс расположен на земельном участке 1 Га, на территории Технопарка Индиго. Граничит с оптово-розничным продовольственным центром "ФУД СИТИ"
 На территории нового современного многофункционального складского комплекса, сдать в аренду 4000 кв. м холодильных складских площадей на 2х этажах по 2000 кв. м, установлены 2 грузовых лифта грузоподъемностью 5 тонн и 300 кв. м офисных площадей.
 Высота потолков 6-8 метров
 Основные характеристики комплекса:
 Здание прямоугольной формы с шагом колонн 6 метров и с расстоянием между пролетами 6 метра.
 Подключенная электрическая мощность - 300 кВт с двух независимых линий.
 Ровный бетонный пол с полимерным антипылевым покрытием с пожеланием клиента, с макс. нагрузкой 3 т/кв. м.
 Потолки не менее 6 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования.
 Установлен аварийный резервный дизельный генератор.
 Установлены автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers) 5 ворот.
 Площадки для маневрирования большегрузных автомобилей.
 Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).

от 383 500
до 2 537 000 Р/мес.


7 080 Р за м² в год ↑
[Следить за изменением цены](#)
 Включены НДС; без комиссии

ID 13098188

+7 916 342-13-96
+7 903 724-28-09

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

[Написать сообщение](#)



K2 Бизнес-Парк, класс А
 Офисы под любой запрос - от 250 до 20 000 кв. м. Большая парковка на своей территории. Месяц парковки бесплатно.
 Тел.: (495) 023-43-32
 При заключении договора до 01.03.19

от 383 500
до 2 537 000 Р/мес.


7 080 Р за м² в год ↑
[Следить за изменением цены](#)
 Включены НДС; без комиссии

ID 13098188

+7 916 342-13-96
+7 903 724-28-09

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

[Написать сообщение](#)



K2 Бизнес-Парк, класс А
 Офисы под любой запрос - от 250 до 20 000 кв. м. Большая парковка на своей территории. Месяц парковки бесплатно.
 Тел.: (495) 023-43-32
 При заключении договора до 01.03.19

Сдаю склад Москва, м. Румянцево - база ЦИАН, объявление №200613591

сегодня, 12:54 48 просмотров, 0 за сегодня


Склад (А), от 1 000 до 4 000 м²

Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, Николю-Хованское деревня [На карте](#)

Румянцево - 5 мин. на транспорте

Калужское шоссе, 5 км от МКАД Киевское шоссе, 14 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Скачать | Добавить в избранное | Пожаловаться



3 фото

Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение
от 1 000 до 4 000 м ²	1 из 1	12 м	Свободно

Аренду теплого склада в складском комплексе, расположенном в 2-х километрах от МКАД между Киевским и Калужским шоссе, недалеко от ст.м. Саларьево и Румянцево. Удобный въезд в город. Высота потолков 12м, нагрузка на пол 8тн/кв.м, ровный бетон с антипылевым покрытием, шаг колонн 12*24м, круглосуточный режим работы, ворота докового типа (dock shelters) - 7 портов. 70585

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 495 258-52-23, +7 495 415-60-35
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

от **583 334**
до **2 333 334** Р/мес.

7 000 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)


Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС; без комиссии

PRO
ID 461891
Отдел аренды
Нет отзывов
Еще 213 объектов

+7 495 258-52-23
+7 495 415-60-35

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

[Написать сообщение](#)



K2 Бизнес-Парк, класс А
Офисы под любой запрос - от 250 до 20 000 кв. м. Большая парковка на своей территории. Месяц парковки.

от **583 334**
до **2 333 334** Р/мес.

7 000 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС; без комиссии

PRO
ID 461891
Отдел аренды

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
• Дополнение к 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: 77:17:0110205:1644
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

Елагина Н. С.

Государственный регистратор
(подпись, м.п.)
77-77/017-77/017/062/2015-12/2

77-AC 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

Елагина Н. С.

Государственный регистратор
(подпись, м.п.)
77-77/017-77/017/062/2015-18/2

77-AC 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

Елагина Н. С.

Государственный регистратор
(подпись, м.п.)
77-77/017-77/017/062/2015-13/2

77-AC 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

Елагина Н. С.

Государственный регистратор
(подпись, м.п.)
77-77/017-77/017/062/2015-19/2

77-AC 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 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 - Открытый 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 13,2 кв. м, инв.№ 097-032-0027-ГН-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
(подпись, М.П.)
77-77/017-77/017/062/2015-15/2

Елагина Н. С.

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 - Открытый 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
(подпись, М.П.)
77-77/017-77/017/062/2015-5/2

Елагина Н. С.

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 - Открытый 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
(подпись, М.П.)
77-77/017-77/017/062/2015-2/2

Елагина Н. С.

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 - Открытый 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
(подпись, М.П.)
77-77/017-77/017/062/2015-3/2

Елагина Н. С.

77-АС 158286

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

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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: 77:17:0110205:2468
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 № 77-77/017-77/017/062/2015-14/2

Государственный регистратор  Елагина Н. С.
(подпись, м.п.)
77-77/017-77/017/062/2015-14/2

77-АС 158275 

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

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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: 77:17:0110205:1643
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 № 77-77/017-77/017/062/2015-20/2

Государственный регистратор  Елагина Н. С.
(подпись, м.п.)
77-77/017-77/017/062/2015-20/2

77-АС 158269 

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

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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: 77:17:0110205:1646
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  Елагина Н. С.
(подпись, м.п.)
77-77/017-77/017/062/2015-9/2

77-АС 158280 

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи 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: 77:17:0110205:1710
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 № 77-77/017-77/017/062/2015-42

Государственный регистратор

(подпись, и.т.)
77-77/017-77/017/062/2015-42
Елагина Н. С.

77-АС 158285

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 06.04.2015

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

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "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 № 77-77/017-77/017/062/2015-222

Государственный регистратор

(подпись, и.т.)
77-77/017-77/017/062/2015-222
Елагина Н. С.

77-АС 158271

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 06.04.2015

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

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "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, и.т.)
77-77/017-77/017/062/2015-10/2
Елагина Н. С.

77-АС 158279

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 06.04.2015

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

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "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, и.т.)
77-77/017-77/017/062/2015-11/2
Елагина Н. С.

77-АС 158278

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 06.04.2015

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

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый швейный 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

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 ИТПЗ, назначение: нежилое, протяженность 142 м , адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Московский, д.Саларьево

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "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

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-ПН-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

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

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 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: 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) 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  Елагина Н. С.
(подпись - и.п.)
77-77/017-77/017/062/2015-23/2

77-АС 158272 

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

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

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
• Дополнение к 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: 77:17:0110205:2466

Объект права: трасса газопровода и трасса электромагниты 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) 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

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

77-АС 158273 

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

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

Дата выдачи: 06.04.2015

Документы-основания: • Акт приема-передачи к Заявке на приобретение инвестиционных паев №979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015г. от 17.03.2015
• Дополнение к 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: 77:17:0000000:7035

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

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

77-АС 158265 

6003-234

Филиал ФГУ "ФНП Росреестра" по Москве
(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

№ 26 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

5 Предельные координаты: 20.07.2006

6 Дата внесения номера и государственной кадастр. кадастровости: 20.07.2006

7

8 Кадастровые номера объектов капитального строительства: 77:17:0110205:1282

9 Кадастровые номера объектов недвижимости: 50:21:0110205:299

10 Категория земель: Земли населенных пунктов

11 Разрешенное использование: Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса

12 Площадь: 3995 кв. м

13 Координаты: 10897834,05 кв.м

14 Система координат: СК "Кадастрового округа"

15 Сведения о правах:

Праваобладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ	Адрес для связи с правообладателем
Зарплатное акционерное общество "Фриланс Агит"	50:50:21:064/2006-207 от 20.11.2006	---	---	Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты правообладателя земельного участка, отсутствует.

16 Особые отметки: Кадастровый лист 49:21:0110205:299 выделен из кадастрового листа 50:21:0110205:299

17 Характер сведений государственного кадастра недвижимости (сферу, запись в Едином государственном реестре недвижимости): Сведения об объекте имеют статус ранее утратившие

18 Дополнительные сведения:

18.1 Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: ---

18.2 Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: ---

19 Сведения о кадастровых листах: ---

(полное наименование должности)

(подпись, фамилия)

Исполнитель: Филиал ФГУ "ФНП Росреестра" по Москве

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

№ 26 января 2015 г. № 77/50/15-50/02

1 Кадастровый номер: 50:21:0110205:299

2 Лист № 2

3 Всего листов: 4

4 План (чертеж, схема) земельного участка

5 Масштаб: 1:1000

Условные знаки: ---

(полное наименование должности)

(подпись, фамилия)

Исполнитель: Филиал ФГУ "ФНП Росреестра" по Москве

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

№ 26 января 2015 г. № 77/50/15-50/02

1 Кадастровый номер: 50:21:0110205:299

2 Лист № 3

3 Всего листов: 4

4 Описание местоположения границ земельного участка

Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание застроенной местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки	
							1
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	153° 1'	78,93	---	---	г. Москва, пос. Московский
2	2	3	63° 22'	178,42	---	---	---
3	3	4	261° 2'	59,16	---	---	---
4	4	5	265° 16'	54,35	---	---	---
5	5	6	89° 12'	49,33	---	---	---
6	6	1	272° 10'	36,96	---	---	---

(полное наименование должности)

(подпись, фамилия)

Исполнитель: Филиал ФГУ "ФНП Росреестра" по Москве

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

№ 26 января 2015 г. № 77/50/15-50/02

1 Кадастровый номер: 50:21:0110205:299

2 Лист № 4

3 Всего листов: 4

4 Описание поворотных точек границы земельного участка

Номер точки	Описание поворотных точек границы земельного участка	Описание застроенной местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки
1	-4720,69	-4117,82	---	---
2	-4786,57	-104,27	---	---
3	-4706,60	-3944,77	---	---
4	-4715,82	-4003,21	---	---
5	-4720,31	-4057,37	---	---
6	-4721,86	-4106,88	---	---

(полное наименование должности)

(подпись, фамилия)

Исполнитель: Филиал ФГУ "ФНП Росреестра" по Москве

№ 70/19/15-50/12
КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

1 Кадастровый номер: 77:17:0110205:3147
2 Лист № 2
3 Всего листов: 5

4 Описание выделенной территории земельного участка

Номер территории	Координаты		Описание записей на местности	Объемы отчета (помощь ориентирам)
	X	Y		
1	-4868,49	-4505,76	Дополнительный земельный знак	0,10
2	-4868,17	-4502,29	Дополнительный земельный знак	0,10
3	-4857,47	-4245,66	Дополнительный земельный знак	0,10
4	-4826,85	-4291,34	Дополнительный земельный знак	0,10
5	-4811,12	-4268,59	Дополнительный земельный знак	0,10
6	-4811,12	-4268,59	Дополнительный земельный знак	0,10
7	-4818,06	-4265,45	Дополнительный земельный знак	0,10
8	-4771,36	-4320,10	Дополнительный земельный знак	0,10

5 (подпись, фамилия)
6 (подпись, фамилия)



403-234

№ 70/19/15-50/084
КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

1 Кадастровый номер: 77:17:0110205:3148
2 Лист № 1
3 Всего листов: 6

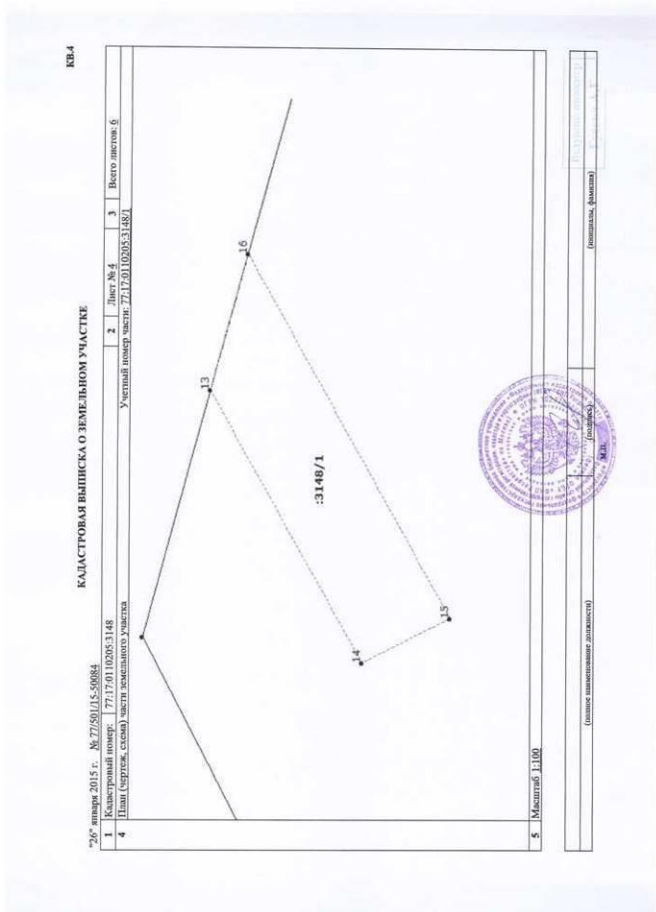
4 Номер кадастрового квартала: 77:17:0110205
5 Прямые координаты: 50,21,0110205:296
6 Дата внесения номера в государственную кадастровую систему: 30.04.2014

7
8 Кадастровые номера объектов капитального строительства:
9 (наименование, местоположение, г. Москва, поселение Московский, и районе д. Саларьево)
10 Категория использования: для размещения объектов складского назначения
11 Категория использования: для размещения объектов складского назначения
12 Площадь: 19783,47 кв. м
13 Категория земель: 11:07:0344.82 руб.
14 Категория земель: 11:07:0344.82 руб.
15 Категория земель: 11:07:0344.82 руб.

16 Особые отметки:
17 Вид права, номер и дата регистрации
18 Вид документа
19 Адрес для связи с правообладателем
20 Адрес для связи с (или) адресом
21 Адрес для связи с (или) адресом
22 Адрес для связи с (или) адресом
23 Адрес для связи с (или) адресом
24 Адрес для связи с (или) адресом
25 Адрес для связи с (или) адресом
26 Адрес для связи с (или) адресом
27 Адрес для связи с (или) адресом
28 Адрес для связи с (или) адресом
29 Адрес для связи с (или) адресом
30 Адрес для связи с (или) адресом
31 Адрес для связи с (или) адресом
32 Адрес для связи с (или) адресом
33 Адрес для связи с (или) адресом
34 Адрес для связи с (или) адресом
35 Адрес для связи с (или) адресом
36 Адрес для связи с (или) адресом
37 Адрес для связи с (или) адресом
38 Адрес для связи с (или) адресом
39 Адрес для связи с (или) адресом
40 Адрес для связи с (или) адресом
41 Адрес для связи с (или) адресом
42 Адрес для связи с (или) адресом
43 Адрес для связи с (или) адресом
44 Адрес для связи с (или) адресом
45 Адрес для связи с (или) адресом
46 Адрес для связи с (или) адресом
47 Адрес для связи с (или) адресом
48 Адрес для связи с (или) адресом
49 Адрес для связи с (или) адресом
50 Адрес для связи с (или) адресом
51 Адрес для связи с (или) адресом
52 Адрес для связи с (или) адресом
53 Адрес для связи с (или) адресом
54 Адрес для связи с (или) адресом
55 Адрес для связи с (или) адресом
56 Адрес для связи с (или) адресом
57 Адрес для связи с (или) адресом
58 Адрес для связи с (или) адресом
59 Адрес для связи с (или) адресом
60 Адрес для связи с (или) адресом
61 Адрес для связи с (или) адресом
62 Адрес для связи с (или) адресом
63 Адрес для связи с (или) адресом
64 Адрес для связи с (или) адресом
65 Адрес для связи с (или) адресом
66 Адрес для связи с (или) адресом
67 Адрес для связи с (или) адресом
68 Адрес для связи с (или) адресом
69 Адрес для связи с (или) адресом
70 Адрес для связи с (или) адресом
71 Адрес для связи с (или) адресом
72 Адрес для связи с (или) адресом
73 Адрес для связи с (или) адресом
74 Адрес для связи с (или) адресом
75 Адрес для связи с (или) адресом
76 Адрес для связи с (или) адресом
77 Адрес для связи с (или) адресом
78 Адрес для связи с (или) адресом
79 Адрес для связи с (или) адресом
80 Адрес для связи с (или) адресом
81 Адрес для связи с (или) адресом
82 Адрес для связи с (или) адресом
83 Адрес для связи с (или) адресом
84 Адрес для связи с (или) адресом
85 Адрес для связи с (или) адресом
86 Адрес для связи с (или) адресом
87 Адрес для связи с (или) адресом
88 Адрес для связи с (или) адресом
89 Адрес для связи с (или) адресом
90 Адрес для связи с (или) адресом
91 Адрес для связи с (или) адресом
92 Адрес для связи с (или) адресом
93 Адрес для связи с (или) адресом
94 Адрес для связи с (или) адресом
95 Адрес для связи с (или) адресом
96 Адрес для связи с (или) адресом
97 Адрес для связи с (или) адресом
98 Адрес для связи с (или) адресом
99 Адрес для связи с (или) адресом
100 Адрес для связи с (или) адресом

5 (подпись, фамилия)
6 (подпись, фамилия)





КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

№ 26 января 2015 г. № 77:50/115-50084

1 Кадастровый номер: 77:17:01:02005:3148
 4 Описание местоположения границ земельного участка

1	2	3	4	5	6	7	8
Номер листа	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание местоположения границ земельного участка	Кадастровые номера смежных участков	Общая оценка	Особые отметки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	12	62°23'	31.08	—	—	—
2	2	1	332°53'	119.88	—	77:17:01:02005:3147	г.Москва, пос. Московский
3	3	2	119.88	—	77:17:01:02005:3147	77:17:01:02005:3147	г.Москва, пос. Московский
4	4	3	372°41'	0.15	—	77:17:01:02005:3147	г.Москва, пос. Московский
5	5	4	65°26'	0.20	—	77:17:01:02005:3147	г.Москва, пос. Московский
6	6	5	332°53'	34.40	—	77:17:01:02005:3147	г.Москва, пос. Московский
7	7	6	243°22'	158.17	—	77:17:01:02005:3147	г.Москва, пос. Московский
8	8	7	157°11'	73.93	—	50:21:01:102005:299	Адрес отсутствует
9	9	8	92°10'	19.89	—	50:21:01:102005:298	Бригадские Варяжские острова, Торная, Дрейк Чабберс, офис "Композитс Трест Ливингст"
10	10	9	96°13'	48.11	—	50:21:01:102005:298	Бригадские Варяжские острова, Торная, Дрейк Чабберс, офис "Композитс Трест Ливингст"
11	11	10	99°44'	59.32	—	50:21:01:102005:298	Бригадские Варяжские острова, Торная, Дрейк Чабберс, офис "Композитс Трест Ливингст"
12	12	11	105°11'	29.59	—	50:21:01:102005:298	Бригадские Варяжские острова, Торная, Дрейк Чабберс, офис "Композитс Трест Ливингст"
13	13	12	—	—	—	50:21:01:102005:297	Адрес отсутствует

5. Масштаб: 1:100

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

1 Кадастровый номер: 77:17:01:02005:3148
 4 Описание местоположения границ земельного участка

2 Лист № 5
 3 Всего листов: 6

Характеристика земли

1 Площадь (кв.м) 35
 2 Вид 35
 3 Вид 35
 4 Вид 35

Временные. Дата вступления в силу кадастрового плана: 01.05.2019, Сертификат: Сертификат

Актинин Андрей Александрович

М.П. (подпись, фамилия)

КМБ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

26 января 2015 г. № 77/50/15-5/0084
 Кадастровый номер: 77:17/01/0205-3/148

№ п.п.	Координаты	Описание записей на местности	Общие сведения (точность: округленно)		
			2	3	3
1	-4711.36 -4120.10	Дополнительный межевой знак	5	0.10	
2	-4818.06 -4265.45	Дополнительный межевой знак	0.10		
3	-4826.36 -4261.16	Дополнительный межевой знак	0.10		
4	-4826.36 -4261.16	Дополнительный межевой знак	0.10		
5	-4826.85 -4261.34	Дополнительный межевой знак	0.10		
6	-4857.47 -4245.66	Дополнительный межевой знак	0.10		
7	-4720.69 -4137.83	Дополнительный межевой знак	0.10		
8	-4720.69 -4137.83	Дополнительный межевой знак	0.10		
9	-4719.84 -4157.70	Дополнительный межевой знак	0.10		
10	-4714.73 -4205.53	Дополнительный межевой знак	0.10		
11	-4698.99 -4262.56	Дополнительный межевой знак	0.10		
12	-4698.99 -4262.56	Дополнительный межевой знак	0.10		
13	-4699.03 -4284.88	Дополнительный межевой знак	0.10		
14	-4703.31 -4293.36	Дополнительный межевой знак	0.10		
15	-4703.31 -4293.36	Дополнительный межевой знак	0.10		
16	-4703.13 -4280.91	Дополнительный межевой знак	0.10		

Итого листов: 6

Исполнитель: Гусев А.Г.



Исполнитель: Филиппов

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

созрушение

вмй объекта недвижимого имущества

Канализационная насосная станция

поземельного 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	К5	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер сооружения	
Инвентарный номер сооружения	777-032-0027-ГВ-11/К5

Технический паспорт составлен по состоянию на 16 августа 2013 г.

СОГЛАСОВАНО:	
ЗАО "Фирма "АНТА"	
Представитель (должность) (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Руководитель управления проектирования и строительства Бугаевко Д.В.	

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Ленинский филиал ГУП МО "МОБИТ"	
Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Руководитель комплексной производственной группы	
Гурин Е.Д.	

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. 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 каждый.

Сооружение Канализационная насосная станция (Лит. К5) на момент инвентаризации в эксплуатацию не принято.
 Балансовая стоимость не определена.

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

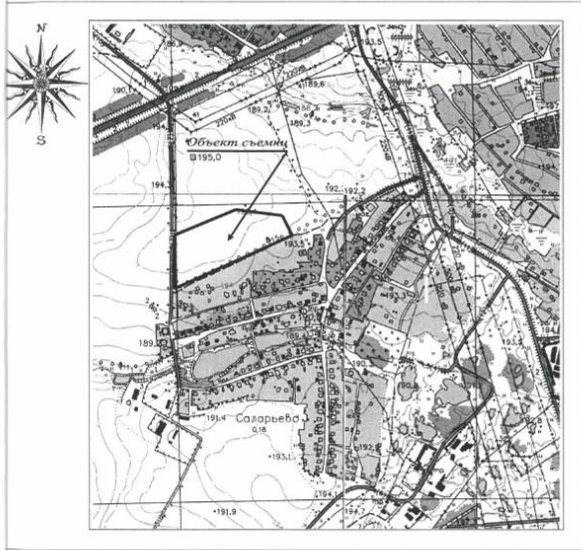
4. Состав объекта

Матрица Литера	Наименование сооружений	Год ввода в эксплуатацию (реконструкция строительства)	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	---	---

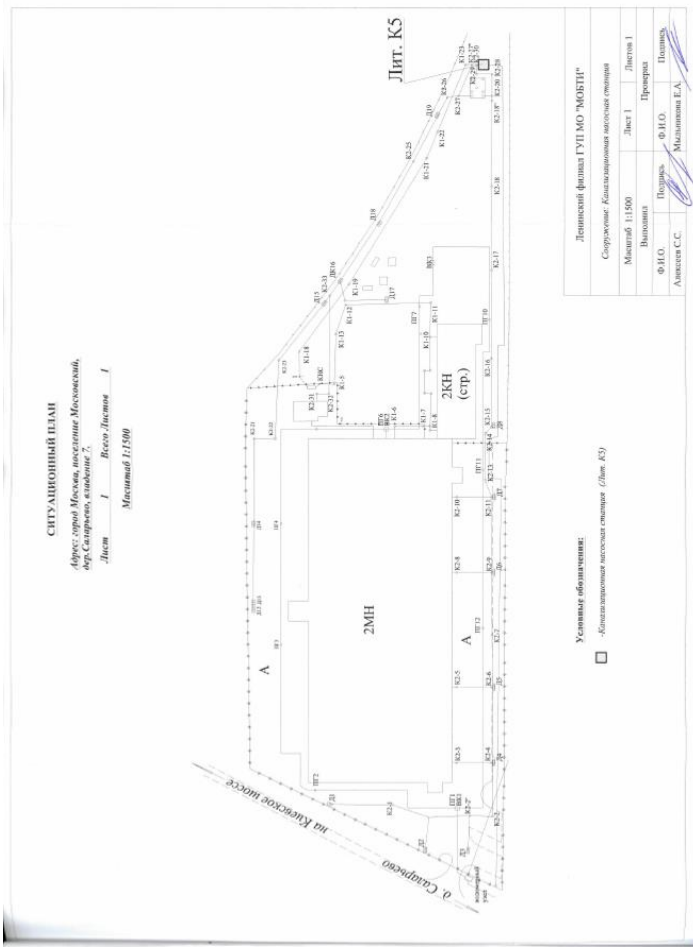
стр. 4

5. Ситуационный план
Канализационная насосная станция
наименование объекта

M 1:10000 Лист 1. Всего листов 1



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



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

№ и литера 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) Применная шахта (ж/б колодез) (куб.м) Материал фундамента	Водоотведение 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., Баларев Н.А., Мыльникова Е.А., Французов Д.А.		Гурин Е.Д.	

стр. 8

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

сооружение

вид объекта недвижимого имущества

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

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 "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 комплексного производственной группы Гурин Е.Д.	
М. П.		М. П.	



3. Общие сведения

Вид сооружение

Наименование 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

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

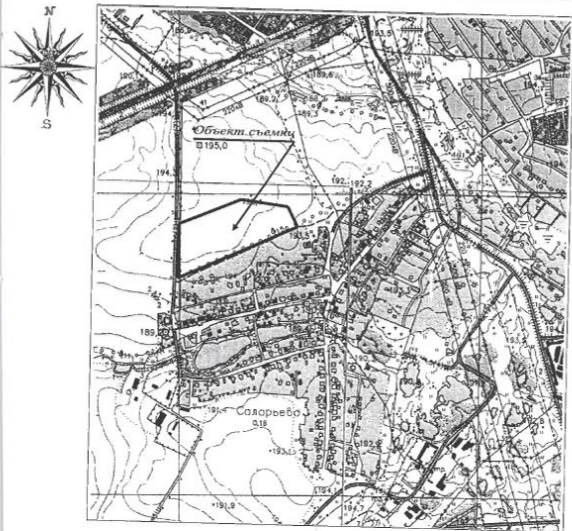
стр. 4

6. Ситуационный план

Водопровод-ввод от сети в здание фабрики с административной надстройкой
Инженерный план

М 1:10000

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Александр С.С. Мельникова Е.А.		Григорьев Г.И.	

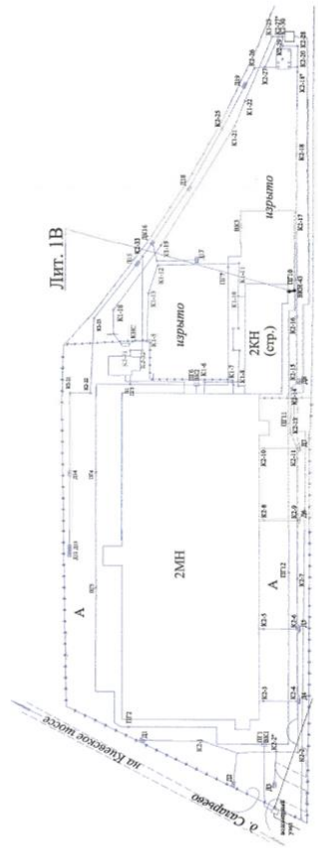
5. Распределение протяженности сооружения по территории муниципальных образований Московской области

№ на плане Литера	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

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

Адрес: г.Московская область, Московский, дер.Саларьево, участок 5.

Лист 1 Всего листов 1
Масштаб 1:1000



Условные обозначения:
Водопровод (Лин. 1В)

Лицензия Фирма ГИПРО МОТИВ			
Сооружение: Водопровод-ввод от сети в здание фабрики с административной надстройкой			
Масштаб 1:1000	Лист 1	Листов 1	Проверка
Выполнил	Проверил	Ф.И.О.	Подпись
Александр С.С.	Григорьев Г.И.	Мельникова Е.А.	

8. Экспликация 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	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., Мылникова Е.А., Французова Д.А.		Гурин Е.Д.	

стр. 9

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

сооружение

над объектом недвижимого имущества

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	IK2
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 "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О.) Руководитель Административно-технического департамента Феодоренко И.Г.	Подпись, печать 	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О.) Руководитель комплексной производственной группы Гурин Е.Д.	Подпись, печать
М. П.		М. П.	



стр. 2

2. Опись (состав) технического паспорта

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

3. Общие сведения

Вид 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

Настоящий 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 (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
	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

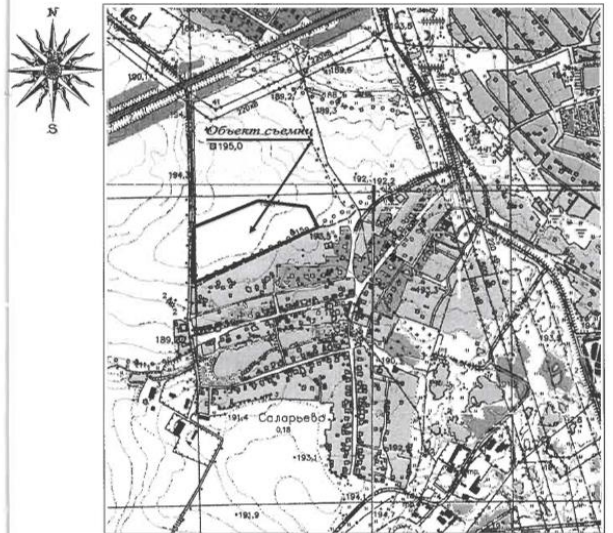
№ на плане Литера	Наименование сооружения	Наименование Муниципального образования	Протяженность (м)
	Ливневая канализация - выпуски из здания фабрики с административной надстройкой в сеть		21,10
		в том числе:	
		город Москва	21,10

6. Ситуационный план

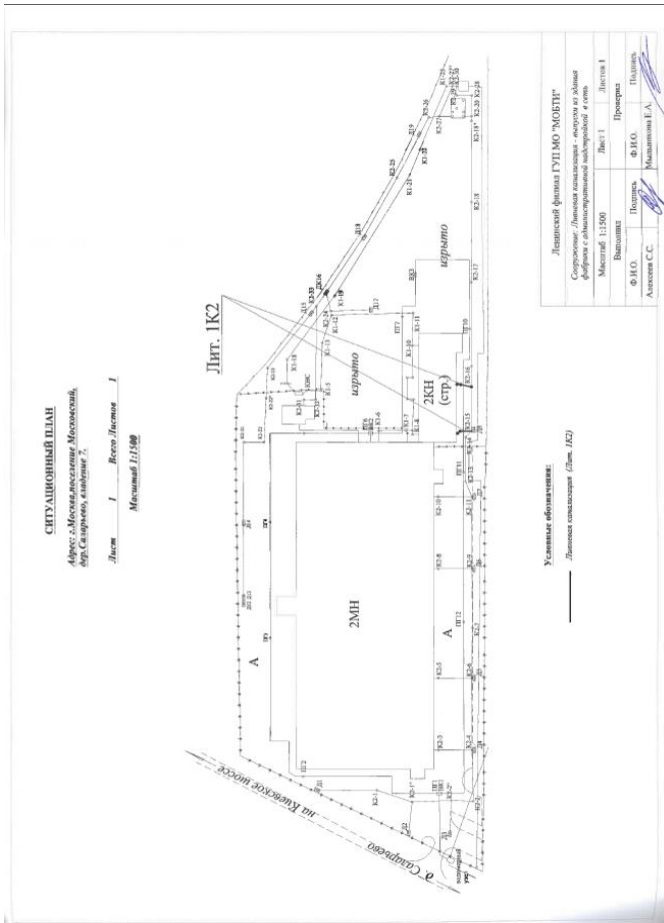
Ливневая канализация - выпуски из здания фабрики с административной надстройкой в сеть
наименование сооружения

М 1:10000

Лист 1 Всего листов 1



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



8. Экспликация к плану сооружения

№ и литера на плане	Наименование сооружения и его частей	Протяженность трассы (м)	Протяженность трубопроводов (м)	Трубопроводы		
				Материал	Диаметр условный (мм)	Колодезь (шт.)
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	Прага	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., Мыльняков Е.А., Франгузов Д.А.		Гурин Е.Д.	

стр. 9

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

наб. объекта недвижимого имущества

Трансформаторная подстанция №2
населенного 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 Фелюренко 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

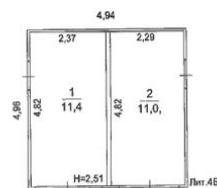
№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (по документам застройщика)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 28 марта 2013 г. (руб.)
1	2	3	4	5
4Б	Трансформаторная подстанция	2 012		

стр. 4

7. План этажа здания

М 1:100

Лист 1 Всего листов 1



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

8. Экспликация к плану этажей здания

№ в плане на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
4Б	1	1	1	трансформаторная	11,4	2,51	
4Б	1	2	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.Б.		Гурик Е.Д.	

стр. 9

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

сооружение

над объектом недвижимого имущества

Теплосеть от котельной до ИТП здания фабрики с административной надстройкой

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	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.		Руководитель комплексной производственной группы Гурик Е.Д.	
	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 Февраль 2013 г. (руб.)
1	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

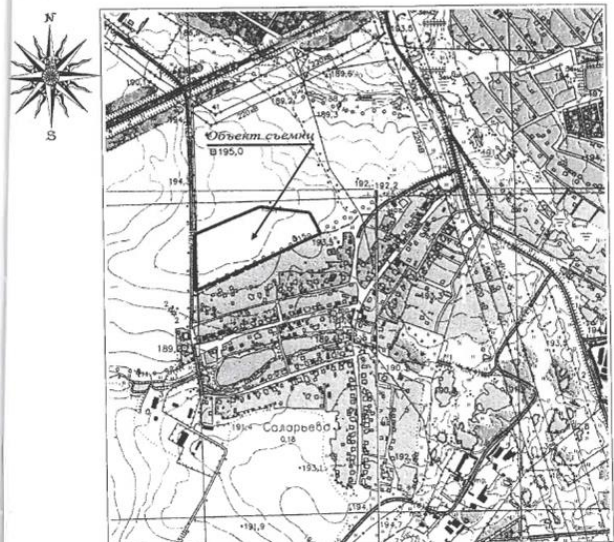
№ на плане Литера	Наименование сооружения	Наименование Муниципального образования	Протяженность (м)
	Теплосеть от котельной до ИТП здания фабрики с административной надстройкой		141,70
		в том числе:	
		город Москва	141,70

6. Ситуационный план

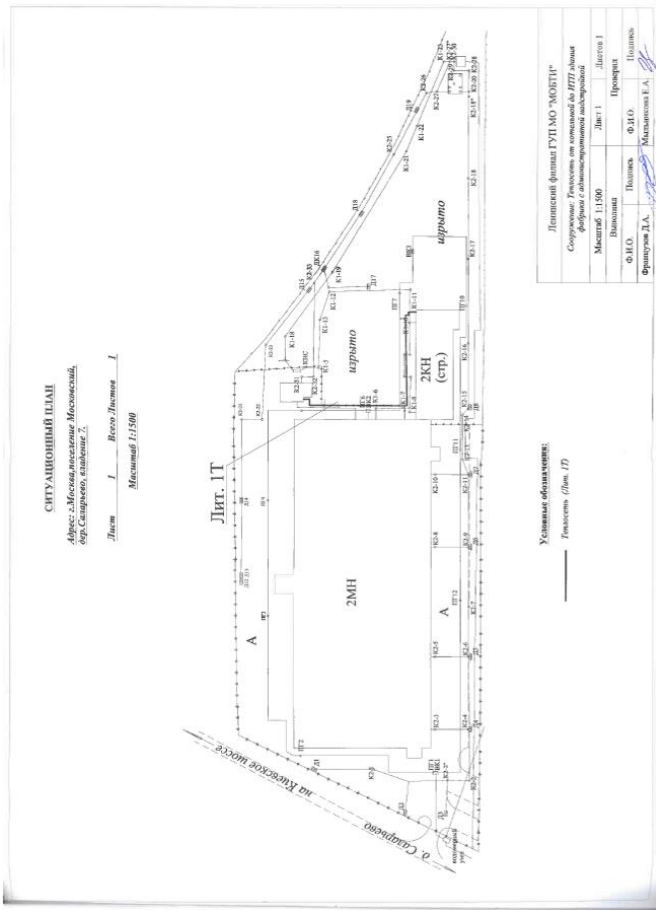
Теплосеть от котельной до ИТП здания фабрики с административной надстройкой
 наименование сооружения

М 1:10000

Лист 1 Всего листов 1



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



Ленинский филиал ГУП МО "МОБИТ"
 Строитель: Генподрядчик по контракту до ИТП здания фабрики с административной надстройкой
 Масштаб 1:1500 Лист 1 Листов 1
 Выполнил: Поляков Ф.И.О. Проверка: Фелоренко И.Г.
 Ф.И.О. Поляков Ф.И.О. Мухометова Е.А.
 Фелоренко И.Г.

Условные обозначения:
 Генподрядчик (Лист 1/7)

8. Экспликация к плану сооружения

№ и литера по плану	Наименование сооружения и его частей	Протяженность триссы (м)	Протяженность трубопроводов			Трубопроводы			
			Всего	в том числе		Материал	Диаметр условный (мм)	Колонны (шт.)	Тепломеры (шт.)
				подземных	надземных				
1	Теплосеть от котельной до ИТП здания фабрики с административной надстройкой	141,70	141,70	141,70	---	---	---	---	---
в том числе:									
ИТ	Теплосеть от котельной до ИТП здания фабрики с административной надстройкой	141,70	141,70	141,70	---	сталь, ППУ-ИЗ	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
1	2	3	4

Технический паспорт

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

сооружение

по объекту недвижимого имущества

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

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Тип	поселение
Муниципальное образование	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	ИК1	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер сооружения	
Инвентарный номер сооружения	777-032-0027-ГИ-11 (097-032-0027-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 "МОБИТ"	
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.	
М. П.		М. П.	



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	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

4. Состав объекта

№ по плану Литера	Наименование сооружения и его частей	Год ввода в эксплуатацию (сведения о строительстве)	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. Местонахождение 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

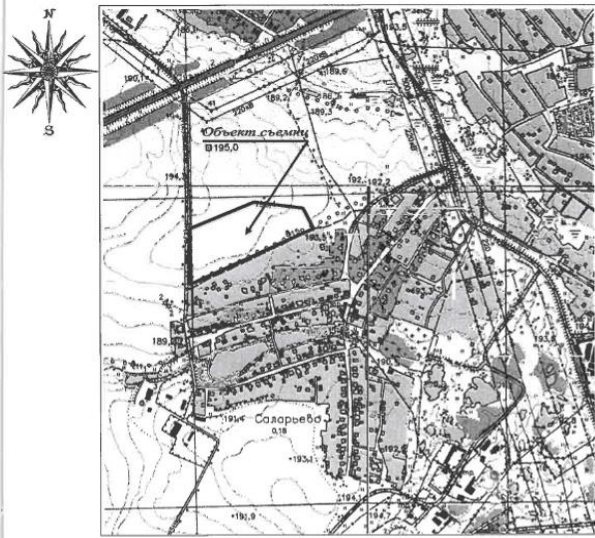
№ по плану Литера	Наименование сооружения	Наименование Муниципального образования	Протяженность (м)
	Хозяйственно-бытовая канализация - выпуски из здания фабрики с административной надстройкой в сеть		3,70
	в том числе:		
		город Москва	3,70

6. Ситуационный план

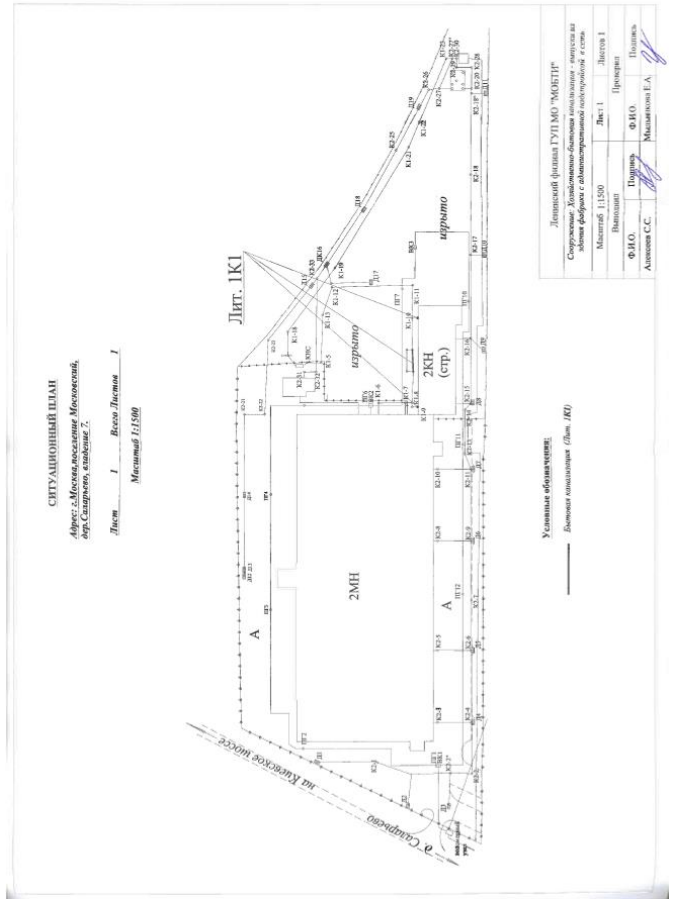
Хозяйственно-бытовая канализация - выпуски из здания фабрики с административной надстройкой в сеть
 инженерное сооружение

М 1:10000

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Баларев Н.А.	<i>[Signature]</i>	Гурий Е.Д.	<i>[Signature]</i>



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

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Алексеев С.С., Баларев Н.А., Мельникова Е.А., Французен Д.А.	<i>[Signature]</i>	Гурий Е.Д.	<i>[Signature]</i>

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-ГМ-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: Электропитание 0,4 кВ
 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 2320 п.м., в том числе:
 - от ТП-1 до Э.ц.п. (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.ц.п. (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.ц.п. (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.ц.п. (ВРУ-1) здания "Фабрика с админ.надстройкой" протяженность линий 510,0 м., протяженность кабеля 760,0 п.м., марка кабеля АПвБбШп-1 (5*240), АВБбШв-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), АВБбШв-1 (5*10), КВБбШв (7*2,5).
 Сооружение Электропитание 0,4 кВ (Лит. 4Л) в эксплуатацию не принято.
 Балансовая стоимость не определена.

стр. 4

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 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 Лигера	Наименование сооружения	Наименование Муниципального образования	Протяженность (м)
	Электроснабжение 0,4 кВ		191,00
		в том числе:	
		город Москва	191,00

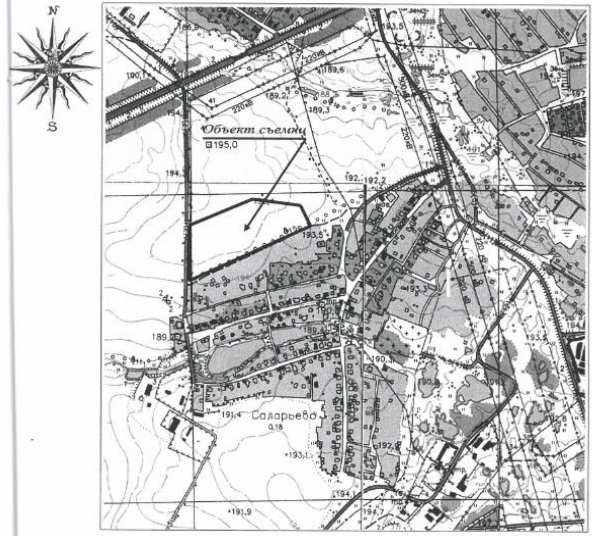
6. Ситуационный план

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>Базарев Н.А.</i>	Гурин Е.Д.	<i>Гурин Е.Д.</i>

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

Адрес: Московская обл., Ленинский район, городское поселение Московский, дер. Саларьево, д. 15/150

Лист 1 Всего листов 1
Масштаб 1:1500



Условные обозначения

Электроснабжение 0,4 кВ (Лин. 4В)

Ленинский филиал ГУП МО «МОБИЛ»		Строительство: Электроснабжение 0,4 кВ	
Масштаб 1:1500	Лист 1	Листов 1	Проверен 1
Выполнил Ф.И.О. Александр С.С.	Подпись <i>Александр С.С.</i>	Ф.И.О. Милославский Е.А.	Подпись <i>Милославский Е.А.</i>

8. Эクスпликация 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	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Электроснабжение 0,4 кВ	191,00	2520,00	—	—	—	2520,00			
4Л	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., Баларев Н.А., Мильякова Е.А., Французой Д.А.		Гурии Е.Д.	

стр. 9

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

сооружение

над объектом недвижимого имущества

Электроснабжение 10кВ

многоэтажное сооружение

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район		
Муниципальное образование	Тип	поселение
	Наименование	Московский
Населенный пункт	Тип	дерева
	Наименование	Саларьево, владение 7
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	2Л	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер сооружения	
Инвентарный номер сооружения	777:032:0027-ГН-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 Феодорова И.Г.		Руководитель комплексной производственной группы Гурии 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. 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

3. Общие сведения

Вид сооружения	
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

№ инв. листа	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
	Электроснабжение 10кВ			
в том числе:				
2Л	Электроснабжение 10кВ	2011	---	---

5. Распределение протяженности сооружения по территории муниципальных образований Московской области

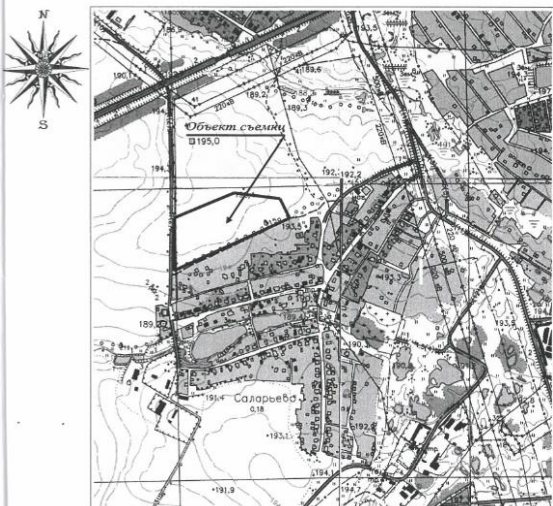
№ инв. листа	Наименование сооружения	Наименование Муниципального образования	Протяженность (м)
	Электроснабжение 10кВ		130,00
в том числе:			
		город Москва	130,00

стр. 4

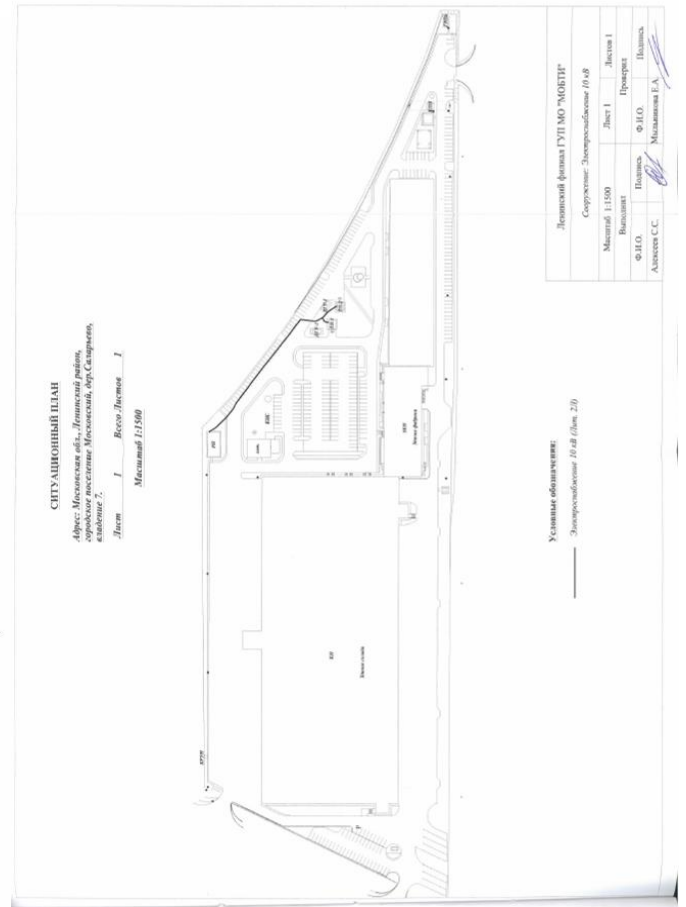
6. Ситуационный план
Электроснабжение 10кВ
наименование сооружения

М 1:10000

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Беларев Н.А.	<i>[Signature]</i>	Гурин Е.Д.	<i>[Signature]</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 грунте	кабельных линий в коллекторе или канализации	воздушных одноцепных	воздушных двухцепных			
1	Электроснабжение 10кВ		130,00	888,00	—	—	—	888,00	—	—
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

Склад для хранения продукции

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	
Район	
Муниципальное образование	Тип
Населенный пункт	Наименование
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип
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:

ЗАО "Фирма АНТА" Представитель (должность) (Ф.И.О.) Руководитель АЭМ-тех. департамент Фреворенко И.Г.		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта ГУП МО "Московское областное бюро технической инвентаризации" Ленинский филиал Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О.) Руководитель комплексной производственной группы Фурянова Н.Д.	
Подпись, печать 		Подпись, печать 	



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
Фурянова Н.Д.		Фурянова Н.Д.	



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

№ по плану Литера	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	2	3	4	5
Б	Склад для хранения продукции	-		

стр. 4

Полный наименование: Склад для хранения продукции

Расположенный по адресу: Московская область, городское поселение Московский, в районе д. Саларьево, 102305

промежуточный этаж лит. Б

38	130	3,02
10,2	37	1,02
1,81	1,5	0,2
4,1		
38	231	
20,1		10,0 г

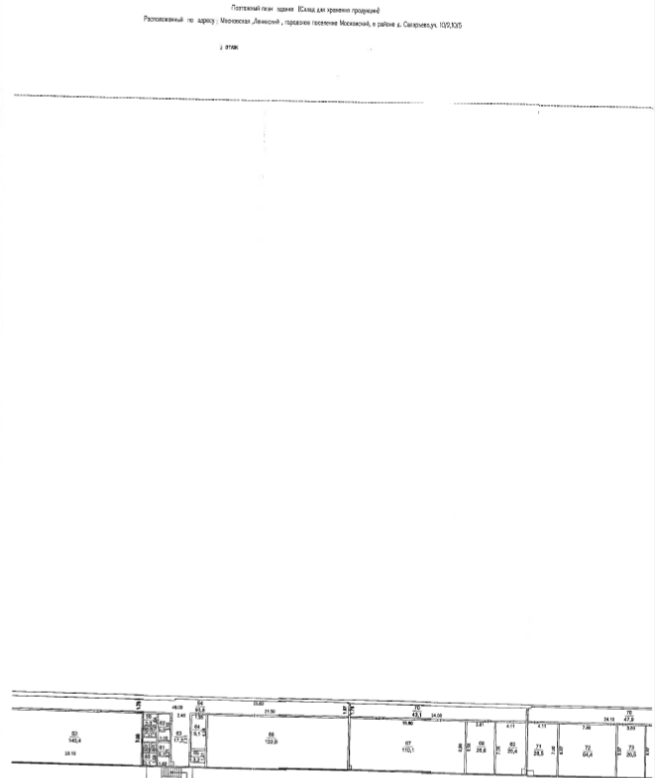
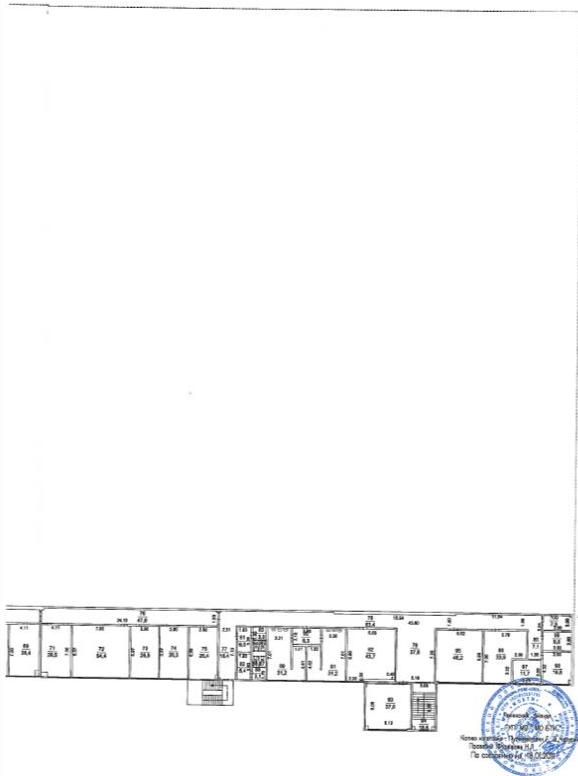


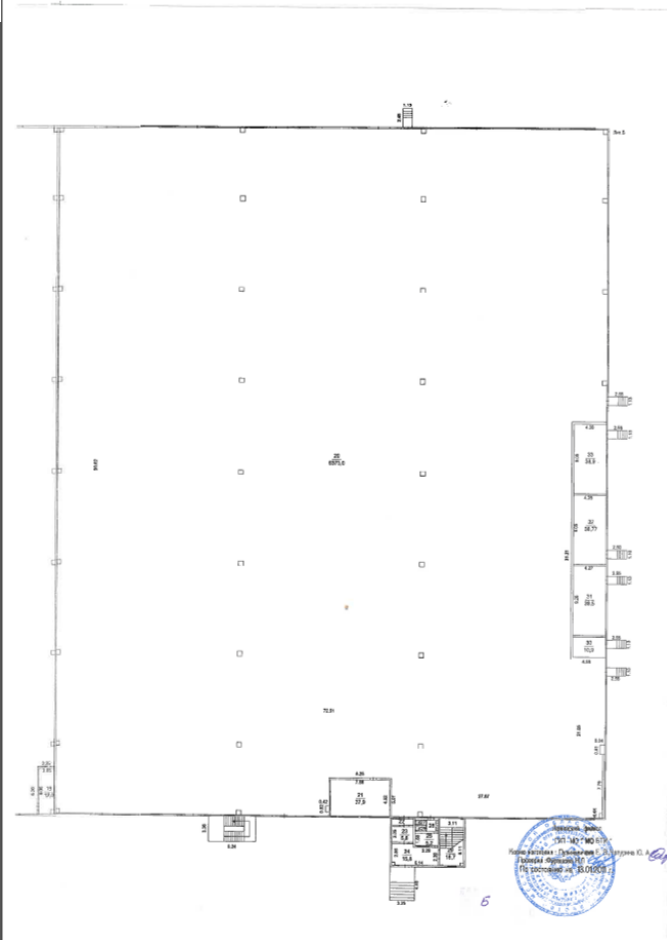
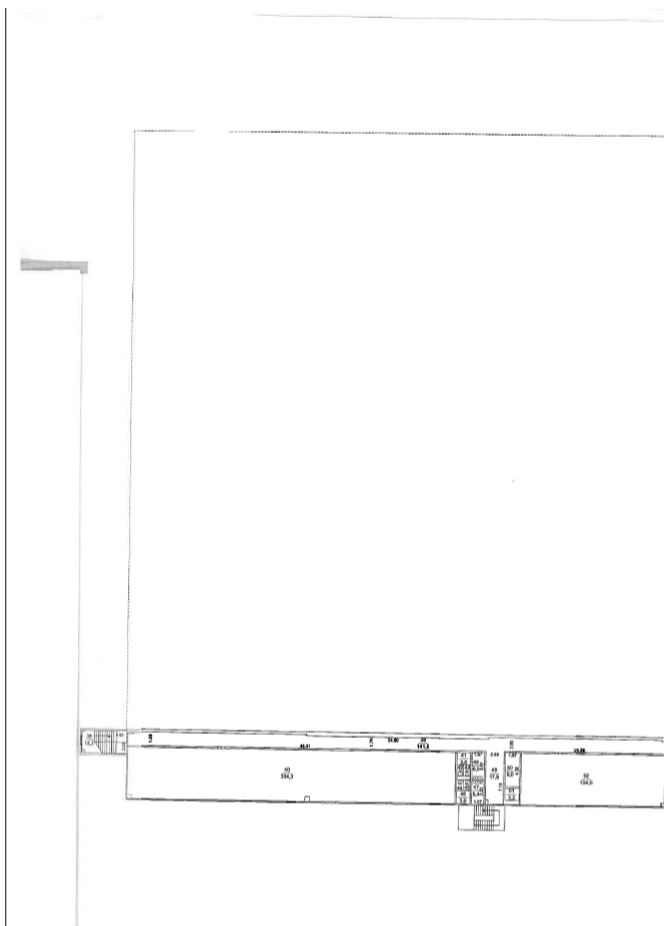
Инженер-конструктор: Пронин Е. В. (подпись)
 Подпись: Пронин Е. В.
 По состоянию на 18.01.2011 г.

8. Экспликация к плану этажей здания

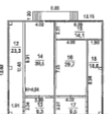
№ п. по плану (на плане)	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (о)	Примечание
1	1		1	вестибюль	17,1	3,50	
			2	вспомогательная	5,2		
			3	помещение	2,8		
			4	охрана	3,3		
			5	туалет	2,6		
			6	туалет	1,7		
			7	туалет	2,0		
			8	лестница	18,8		
			9	склад	6543,5	15,00	
			10	электрощитовая	12,5	3,50	
			11	склад	6336,7	15,00	
			12	помещение	23,3	3,50	
			13	вспомогательная	9,3		
			14	помещение	39,8		
			15	венткамера	14,1		
			16	помещение	29,7		
			17	вспомогательная	9,5		
			18	помещение	18,6		
			19	электрощитовая	12,0		
			20	склад	6373,0	15,00	
			21	помещение	37,9	3,50	
			22	вспомогательная	2,1		
			23	вспомогательная	5,8		
			24	вестибюль	13,8		
			25	КТП	5,2		
			26	туалет	1,3		
			27	туалет	0,9		
			28	туалет	2,7		
			29	лестница	18,7		
			30	электрощитовая	10,9		
			31	тех. помещение	39,5		
			32	внесома	38,7		
			33	КТП	38,9		
			34	лестница	19,0	3,50	
			35	пост охраны	20,1		
			36	инжен. служба	10,2		
			37	вспомогательная	5,2		
			38	лестница	18,3		
			39	коридор	141,8		
			40	помещение	304,3		
			41	туалет	3,0		
			42	туалет	1,3		
			43	туалет	1,3		
			44	туалет	1,3		
			45	туалет	1,3		
			46	туалет	3,0		
			47	туалет	5,4		
			48	туалет	6,0		
			49	коридор	17,5		
			50	тех. помещение-электрощитовая	9,0		
			51	тех. помещение	3,2		
			52	помещение	134,5		
			53	помещение	140,4		
			54	коридор	90,8		
			55	туалет	3,0	3,50	
			56	туалет	1,6		
			57	туалет	1,6		
			58	туалет	1,3		
			59	туалет	1,3		
			60	туалет	3,1		
			61	туалет	5,2		
			62	туалет	5,9		

63	коридор	17,3	
64	электрощитовая	9,1	
65	тех. помещение	3,2	
66	помещение	133,0	
67	помещение	110,1	
68	вспомогательная	26,6	
69	комната	28,4	
70	коридор	43,1	
71	помещение	38,5	
72	учебный класс	54,4	
73	помещение	26,5	
74	помещение	26,5	
75	помещение	26,4	
76	коридор	47,9	
77	коридор	16,4	
78	коридор	83,4	
79	коридор	37,6	
80	коридор	7,1	
81	туалет	6,0	
82	туалет	6,4	
83	туалет	3,0	
84	туалет	1,3	
85	туалет	1,3	
86	туалет	1,3	
87	туалет	1,3	
88	туалет	3,1	
89	гард. с душев. и умывальн.	31,2	
90	тамбур	8,3	
91	гард. с душев. и умывальн.	31,2	
92	комната приема пищи	43,7	
93	помещение	37,0	
94	лестница	18,6	
95	помещение	46,2	
96	помещение	33,9	
97	помещение	11,7	
98	помещение	16,8	
99	узел связи	9,8	
100	электрощитовая	7,9	
Всего:		21899,3	



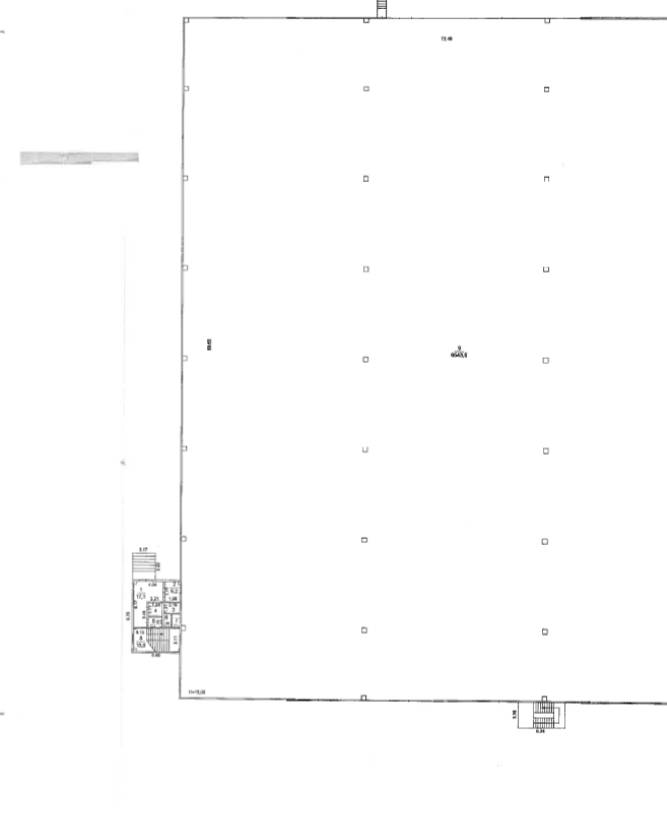
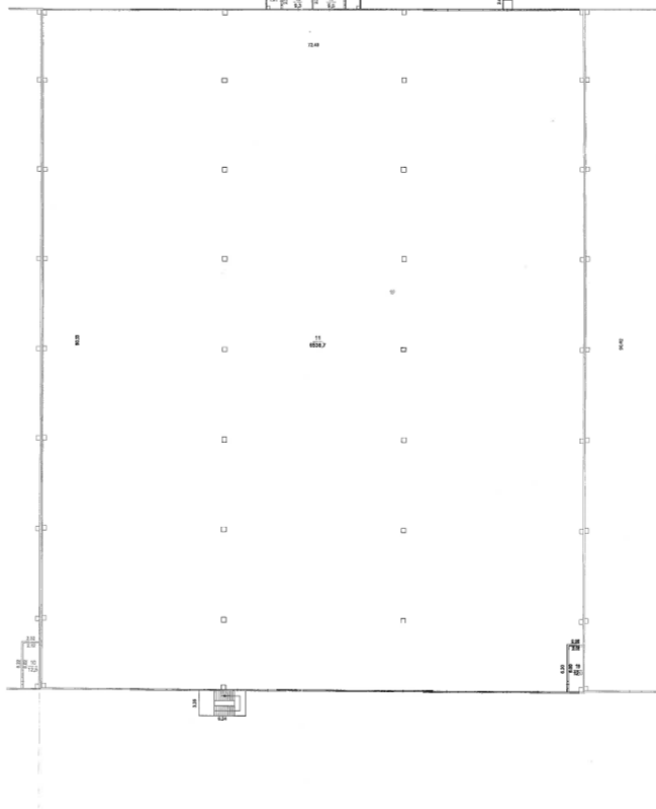


лист 1 (свод для архива проекции)
поселение Московский, в районе в Саларьево, 100/005



Инженер-проектировщик
Иванов С. А.
Подпись: Иванова С. А.
Печать: ООО «ОМ-Консалт»
№ 5017407400000
г. Москва, ул. ...

Получен
Распечатан по адресу: Москва, /



Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
188 (сто восемьдесят восемь) листов

Печать/подпись

