ОТЧЕТ № 730/15

об определении рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу:

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

г. Москва 2015 г.

Адрес: 115191, г. Москва, улица Рощинская 2-я, дом 4, офис 503 Телефон: +7(495) 790-51-18 E-mail: om-consult@mail.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ
к Отчету № 730/15

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением №1 от 24 августа 2015 г. к Договору №140/О-15 на оказание услуг по оценке от «26» февраля 2014 года. Заключение является неотъемлемой частью отчета № 730/15, составленного «10» сентября 2015 г. на __ листах.

Краткое изложение основных фактов и выводов

Заказчик оценки	
Заказчик	**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ»** (ООО «УК МДМ»), ИНН 7825443207, место нахождения: город Москва, Котельническая набережная, д. 33, стр. 1, зарегистрированное 30.11.2000 г. Регистрационной палатой Администрации Санкт-Петербурга, внесённое в Единый государственный реестр юридических лиц с присвоением ОГРН 1037843036285, имеющее Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 г. серии 78 №004028855, действующее на основании лицензии №21-000-1-00045 от 24.01.2001 (серия 04 №002105) на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, выданной Федеральной службой по финансовым рынкам**. Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Саларьево»**
ОГРН и дата присвоения	ОГРН 1037843036285 дата присвоения ОГРН 08.02.2003 г.
ИНН/КПП	ИНН 7825443207, КПП 770501001
Место нахождения юридического лица	115172, г. Москва, Котельническая набережная, д.33, стр.1
Оценщик (Оценочная компания)	
Организационно-правовая форма, полное и сокращенное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт»
ОГРН и дата присвоения	1137746016726 от 14.01.2013 г.
ИНН	7725779683
Место нахождения юридического лица	115191, г. Москва, улица Рощинская 2-я, дом 4, офис 503
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность Оценщика застрахована на основании страхового полиса № ОТА/5500/011527261 от 15.12.2014 г., выданного Страховой группой «МСК» (ОАО), период действия с 24.01.2015 по 23.01.2016 г. Страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей
Оценщик (исполнитель)	
Оценку проводили	Специалист-оценщик – Сидоренко Михаил Сергеевич
Информация о членстве в СРО	Член Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (НП СРО «НКСО») рег. № 00844 от 28.12.2007 г.
№, и дата выдачи диплома о получении проф. знаний	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 870621.ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической Академии им. Г.В. Плеханова» по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Регистрационный номер 400-6Д, Город Москва, 2006. Свидетельство о повышении квалификации рег.№ 1433 Международная академия оценки и консалтинга, Москва, 2010. Стаж работы – 9 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис о гражданской Договор (Полис) страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности ОТА/5510

	№ 011836888 от 19 августа 2014 года, выдан страховой компанией «СГ МСК» (ОАО). Период действия с 05.09.2014 г. по 04.09.2015 г. Предел ответственности – 7 млн. руб. Договор (Полис) страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № ОТА/5510/015381126 от «27» августа 2015 г, выдан страховой компанией «СГ МСК» (ОАО). Период действия с 05.09.2015 г. по 04.09.2016 г. Предел ответственности – 10 млн. руб.
Местонахождение оценщика	115191, г. Москва, улица Рощинская 2-я, дом 4, офис 503
Сведения об Объекте оценки	
Объект оценки	1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 5 895 кв.м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, уч. 10/5, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110205:299. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158287 от 06.04.2015г. 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 19783 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3148. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158286 от 06.04.2015г. 3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015г. 4. Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015г. 5. Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв.м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015г. 6. Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7320,6 кв.м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9050. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158279 от 06.04.2015г. 7. Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7260,7 кв.м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9049. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158278 от 06.04.2015г. 8. Бытовая канализация, назначение: канализование, протяженность 511 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К1, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2469. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158267 от 06.04.2015г. 9. Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв.м., инв. № 097:032-20606/2Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158282 от 06.04.2015г. 10. Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв.

	№ 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158276 от 06.04.2015г. 11. Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь: 230,6 кв.м., инв. № 097:032:-20606/1Б, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015г. 12. Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015г. 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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2465. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158274 от 06.04.2015г. 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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015г. 15. Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158266 от 06.04.2015г. 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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015г. 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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015г.
Балансовая стоимость (совокупная)	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости
Имущественные права на Объект оценки	Общая долевая собственность
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 1 к Договору №140/О-15 на оказание услуг по оценке от «26» февраля 2014 года от 24 августа 2015 г.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Цель проведения оценки	Определение рыночной стоимости недвижимого имущества.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки используется при определении стоимости недвижимого имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево». Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления отчета, до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
Сведения об оценке стоимости	
Дата оценки	«10» сентября 2015 г.
Дата осмотра	«08» сентября 2015 г.
Период проведения работ по оценке	«24» августа- «10» сентября 2015 г.
Дата составления Отчета	«10» сентября 2015 г.
Порядковый номер Отчета	№ 730/15
Форма (вид) Отчета	Письменная (повествовательная, развернутая)
Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки	долл. США - 67,6219 руб. евро - 75,5742

Заключение о рыночной стоимости	
Рыночная стоимость Объекта оценки (здания и сооружения), руб. рассчитанная в рамках, без учета НДС:	
- затратного подхода	**Справочно**
- сравнительного подхода	1 823 181 406
- доходного подхода	1 697 129 000

Заключение о рыночной стоимости	
Рыночная стоимость Объекта оценки (земельные участки), руб. рассчитанная в рамках:	
- затратного подхода	831 793 000
- сравнительного подхода	**Не применялся**
- доходного подхода	**Не применялся**
Итоговое заключение о рыночной стоимости Объекта оценки, руб., без учета НДС	
Итоговое заключение о рыночной стоимости Объекта оценки, руб. [1]	**2 591 948 000 (два миллиарда пятьсот девяносто один миллион девятьсот сорок восемь тысяч) рублей**

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Итоговая рыночная стоимость, руб., без учета НДС
	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.	522 652 000
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.	396 825 000
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.	396 966 000
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.	393 718 000
5	Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв.м., инв. № 097:032-20606/2Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158282 от 06.04.2015 г.	531 000
6	Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь: 230,6 кв.м., инв. № 097:032:-20606/1Б, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015 г.	3 622 000
7	Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158280 от 06.04.2015г.	542 000
	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.	3 173 000
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, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158276 от 06.04.2015 г.	4 698 000
3	Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015 г.	9 061 000
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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2465. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158274 от 06.04.2015 г.	1 306 000
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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015 г.	12 089 000
6	Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская	1 704 000

[1] Согласно пункту 5 статьи 155 Налогового кодекса РФ, налоговая база при передаче арендных прав определяется в порядке, предусмотренном статьей 154 Налогового кодекса РФ. А пунктом 1 статьи 154 Налогового кодекса РФ установлено, что налоговая база при реализации налогоплательщиком товаров (работ, услуг) определяется как их стоимость, исчисленная исходя из цен, определяемых в соответствии со статьей 40 Налогового кодекса РФ, без включения в них налога на добавленную стоимость.
Иными словами, налогом облагается вся стоимость права аренды.

№ п/п	Наименование объекта	Итоговая рыночная стоимость, руб., без учета НДС
	область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158266 от 06.04.2015 г.	
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.	183 000
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.	142 000
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.	335 000
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.	6 643 000
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.	1 775 000
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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015 г.	1 726 000
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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015 г.	2 464 000
	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.	74 413 000
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.	249 721 000
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.	507 659 000
	Итого	**2 591 948 000**

Оценка проведена в соответствии с Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями, принятыми на дату оценки) и Федеральными стандартами оценки (ФСО № №1, 2, 3) введенные приказами Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 г. №№ 254, 255, 256, а также Федеральным стандартом оценки №7 введенный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611.

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

Заключение и Отчет утвердил:
Генеральный директор
ООО «ОМ-Консалт» **М.С. Сидоренко**

С О Д Е Р Ж А Н И Е

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ... 9
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ... 9
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ ... 14
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ ... 16
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ... 19
1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ... 20
1.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ ... 20
1.7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 21
2. СОСТАВ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 22
2.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 23
2.1.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ ... 23
2.1.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 25
2.1.3 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 29
2.1.4 СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 29
2.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 38
2.3 АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ... 38
2.4 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 39
2.5 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ... 39
3. Анализ рынка объекта оценки, а так же анализ других внешних фактов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость ... 42
3.1. ОБЗОР ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ ... 42
3.2. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ... 46
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 61
4.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД ... 61
4.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД ... 62
4.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД ... 62
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 64
5.2 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ... 64
5.2 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ... 75
5.3 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ... 84
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ... 106
7. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ ... 111
ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ ... 112
НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ ... 112
СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА ... 112
МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА ... 112

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Общая информация

Таблица 1.1.1.

Порядковый номер Отчета	№ 730/15
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 1 к Договору №140/О-15 на оказание услуг по оценке от «26» февраля 2014 года от 24 августа 2015 г.
Цель и задачи оценки	Результат оценки используется при определении стоимости недвижимого имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево».
Дата оценки	«10» сентября 2015 г.
Период проведения оценки	«08» сентября 2015 г.
Дата составления Отчета	«24» августа- «10» сентября 2015 г.
Дата осмотра Объекта оценки	«10» сентября 2015 г.

Информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 1.1.2.

Объект оценки	1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 5 895 кв.м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, уч. 10/5, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110205:299. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158287 от 06.04.2015г. 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 19783 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3148. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158286 от 06.04.2015г. 3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015г. 4. Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015г. 5. Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв.м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015г. 6. Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7320,6 кв.м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9050. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158279 от 06.04.2015г. 7. Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7260,7 кв.м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9049. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158278 от 06.04.2015г.

	8. Бытовая канализация, назначение: канализование, протяженность 511 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К1, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2469. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158267 от 06.04.2015г. 9. Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв.м., инв. № 097:032-20606/2Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158282 от 06.04.2015г. 10. Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158276 от 06.04.2015г. 11. Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь: 230,6 кв.м., инв. № 097:032:-20606/1Б, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015г. 12. Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015г. 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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2465. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158274 от 06.04.2015г. 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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015г. 15. Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158266 от 06.04.2015г. 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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015г. 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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015г.
Имущественные права на Объект оценки	Общая долевая собственность
Собственник/обладатель имущественных прав	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Саларьево» данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Замечания по правоустанавливающим документам	Не выявлены
Балансовая стоимость, (совокупная) руб.	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки рыночной стоимости
Текущее использование Объекта оценки	Объекты складского назначения, с выделением части объектов под административные и вспомогательные цели

Ограничения по использованию	Не зарегистрированы

Результаты оценки

Таблица 1.1.3.

Заключение о рыночной стоимости	
Рыночная стоимость Объекта оценки (здания и сооружения), руб. рассчитанная в рамках, без учета НДС:	
- затратного подхода	**Справочно**
- сравнительного подхода	1 823 181 406
- доходного подхода	1 697 129 000
Заключение о рыночной стоимости	
Рыночная стоимость Объекта оценки (земельные участки), руб. рассчитанная в рамках:	
- затратного подхода	831 793 000
- сравнительного подхода	**Не применялся**
- доходного подхода	**Не применялся**
Итоговое заключение о рыночной стоимости Объекта оценки, руб., без учета НДС	
Итоговое заключение о рыночной стоимости Объекта оценки, руб. [2]	**2 591 948 000 (два миллиарда пятьсот девяносто один миллион девятьсот сорок восемь тысяч) рублей**

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Итоговая рыночная стоимость, руб., без учета НДС
	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.	522 652 000
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.	396 825 000
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.	396 966 000
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.	393 718 000
5	Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв.м., инв. № 097:032-20606/2Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158282 от 06.04.2015 г.	531 000
6	Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь: 230,6 кв.м., инв. № 097:032:-20606/1Б, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015 г.	3 622 000
7	Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158280 от 06.04.2015г.	542 000
	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.	3 173 000
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, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158276 от 06.04.2015 г.	4 698 000
3	Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468. Свидетельство о государственной регистрации	9 061 000

[2] Согласно пункту 5 статьи 155 Налогового кодекса РФ, налоговая база при передаче арендных прав определяется в порядке, предусмотренном статьей 154 Налогового кодекса РФ. А пунктом 1 статьи 154 Налогового кодекса РФ установлено, что налоговая база при реализации налогоплательщиком товаров (работ, услуг) определяется как их стоимость, исчисленная исходя из цен, определяемых в соответствии со статьей 40 Налогового кодекса РФ, без включения в них налога на добавленную стоимость.
Иными словами, налогом облагается вся стоимость права аренды.

№ п/п	Наименование объекта	Итоговая рыночная стоимость, руб., без учета НДС
	права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015 г.	
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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2465. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158274 от 06.04.2015 г.	1 306 000
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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015 г.	12 089 000
6	Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158266 от 06.04.2015 г.	1 704 000
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.	183 000
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.	142 000
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.	335 000
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.	6 643 000
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.	1 775 000
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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015 г.	1 726 000
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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015 г.	2 464 000
	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.	74 413 000
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.	249 721 000
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.	507 659 000
	Итого	**2 591 948 000**

1.2. Задание на оценку

Таблица 1.1.4.

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

	м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158276 от 06.04.2015г. 11. Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь: 230,6 кв.м., инв. № 097:032:-20606/1Б, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015г. 12. Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015г. 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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2465. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158274 от 06.04.2015г. 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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015г. 15. Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158266 от 06.04.2015г. 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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015г. 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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015г.
Имущественные права на Объект оценки	Общая долевая собственность
Собственник/обладатель имущественных прав	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Саларьево» данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости недвижимого имущества. Результат оценки используется при определении стоимости недвижимого имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево».
Вид(ы) определяемой стоимости	Рыночная
Дата оценки	«10» сентября 2015 г.
Срок проведения оценки	«24» августа - «10» сентября 2015 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	В соответствии с Техническим заданием на оценку

1.3. Сведения об Оценщике и Заказчике оценки
Сведения о Заказчике (юридическое лицо)

Таблица 1.1.5.

Организационно- правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ»** (ООО «УК МДМ»), ИНН

	7825443207, место нахождения: город Москва, Котельническая набережная, д. 33, стр. 1, зарегистрированное 30.11.2000 г. Регистрационной палатой Администрации Санкт-Петербурга, внесённое в Единый государственный реестр юридических лиц с присвоением ОГРН 1037843036285, имеющее Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 г. серии 78 №004028855, действующее на основании лицензии №21-000-1-00045 от 24.01.2001 (серия 04 №002105) на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, выданной Федеральной службой по финансовым рынкам**. Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Саларьево»**
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	ОГРН 1037843036285
Дата присвоения ОГРН	08.02.2003
Местонахождение юридического лица	115172, г. Москва, Котельническая набережная, д.33, стр.1

Сведения об Оценщике

Таблица 1.1.6.

ФИО	Сидоренко Михаил Сергеевич
Информация о членстве в СРО оценщиков	Член НП СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (НП СРО «НКСО») рег. № 00844 от 28.12.2007 г.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП № 870621, регистрационный номер № 400-6Д, выдан решением от 31 марта 2006 г. Свидетельство о повышении квалификации Международной академии оценки и консалтинга. рег.№1433 от 28.05.2010 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	9 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис о гражданской Договор (Полис) страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности ОТА/5510 № 011836888 от 19 августа 2014 года, выдан страховой компанией «СГ МСК» (ОАО). Период действия с 05.09.2014 г. по 04.09.2015 г. Предел ответственности – 7 млн. руб. Договор (Полис) страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № ОТА/5510/015381126 от «27» августа 2015 г, выдан страховой компанией «СГ МСК» (ОАО). Период действия с 05.09.2015 г. по 04.09.2016 г. Предел ответственности – 10 млн. руб.
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»
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность Оценщика застрахована на основании страхового полиса № ОТА/5500/011527261 от 15.12.2014 г., выданного Страховой группой «МСК» (ОАО), период действия с 24.01.2015 по 23.01.2016 г. Страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей
ОГРН	1137746016726
Дата присвоения ОГРН	от 14.01.2013 г.
Местонахождение юридического лица	115191, г. Москва, ул. Рощинская 2-я, д.4, офис 503
Местонахождение Оценщика	115191, г. Москва, ул. Рощинская 2-я, д.4, офис 503
Контактная информация	Телефон: +7(495) 790-51-18 E-mail: om-consult@mail.ru

ФИО	Сидоренко Михаил Сергеевич
	www.om-consult.ru
Подпись оценщика	

Сведения об иных специалистах принимавших участие в оценке

Таблица 1.1.7.

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

1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

- Оценка проводится лицами, не заинтересованными в результатах оценки, действующими непредвзято и без предубеждения;
- Сведения относительно объекта оценки, использованные лицами, осуществляющими оценку, соответствуют предоставленным Заказчиком материалам;
- При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости;
- Лицами, осуществившими оценку, был произведен сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- При проведении оценки не использовалась информация о событиях, произошедших после даты оценки;
- Лицами, осуществляющими оценку, не производилась аудиторская, юридическая и иная проверка информации, предоставленной Заказчиком. Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной;
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость (ценность) предмета оценки. На лицах, осуществляющих оценку, не лежит обязанность по обнаружению и ответственность в случае выявления подобных факторов;
- Лица, осуществляющие оценку, не принимают на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество, а так же имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено в Задании на оценку специально;
- Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Оценка проводится исходя из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня;
- Стоимость, определенная в Отчете об оценке, действительна только на дату оценки. Лица, осуществляющие оценку, не несут ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества в дальнейшем;
- Оценщики не несут ответственности за оценку дефектов объекта, которые могут быть обнаружены иным путем, кроме обычного визуального осмотра, или путем изучения планов, паспортов и спецификаций;
- Предполагается наличие ответственного отношения собственника и должное управление в отношении имущества или имущественных прав;
- Исходные данные, использованные при подготовке Отчета об оценке, были получены из открытых источников, данные которых принимаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете об оценке делаются ссылки на источники информации;
- Лица, осуществляющие оценку, не предоставляют дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с утерей, пропажей, порчей оцениваемого имущества, а также в случае изменения стоимости имущества, связанного с его износом и устареванием в результате эксплуатации и воздействием природных, социальных и экономических факторов;
- Лица, осуществляющие оценку, не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- Вознаграждение лиц, осуществляющих оценку, не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- 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).

- 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.

Ограничения и пределы применения полученного результата

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

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

При проведении данной оценки использовались федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Исполнитель/Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Российская коллегия оценщиков» (РКО) и Стандарты Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (НП СРО «НКСО»).

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 г. № 256);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 г. № 255);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 г. № 254);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611);
- Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007 «Общие положения» (базовый стандарт РКО) (утв. решением Советом (Правлением) НП СО НКСО от 17.09.2007 г.; дата введения с 01.01.2008 г.);
- Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.1-2008 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (утв. решением Советом (Правлением) НП СО НКСО от 25.09.2008 г.; с изменениями от 04.12.2008 г. и 19.12.2008 г.; дата введения с 01.01.2009 г.);
- Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.3-2008 «Требования к отчету об оценке» (утв. решением Советом (Правлением) НП СО НКСО от 25.09.2008 г.; дата введения с 01.11.2008 г.);
- Стандарт организации СТО ССРКО 2-2005 «Основные правила деятельности членов РКО (Кодекс этики)» (утв. решением Правления НП РКО от 21.12.2005 г.; дата введения с 01.01.2006 г.).

1.6. 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. В соответствии с Техническим заданием на оценку определяется рыночная стоимость.

Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (в ред. Федерального Закона от 07.05.2009 г. № 91-ФЗ), Федерального стандарта оценки (ФСО № 2), введенного приказом Министерства Экономического Развития и Торговли от 20 июля 2007 года № 255.

«под **рыночной стоимостью объекта оценки** понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект 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 открытом рынке посредствам 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».

1.7. Последовательность определения стоимости Объекта оценки

В соответствии с п. 16 Федерального стандарта оценки № 1, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256, 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;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление Отчета об оценке.

2. СОСТАВ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнительным соглашением № 1 от «24» августа 2015 г. к Договору №140/О-15 на оказание услуг по оценке от «26» февраля 2014 года и техническим заданием на оценку проводится оценка рыночной 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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015г.
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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский,

д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2465. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158274 от 06.04.2015г.

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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015г.

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

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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015г.

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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015г.

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.	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

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Свидетельство	Адрес
	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.			
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. Саларьева, 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. Саларьева, 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. Саларьева, 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. Саларьева, 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. Саларьева, 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. Саларьева, 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 06.04.2015 г.	77:17:0110205:2470	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158276 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьева, 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. Саларьева, 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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015 г.	77:17:0110205:2468	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьева, вл. 7
13	Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 13,3 кв.м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К4, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2465. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158274 от 06.04.2015 г.	77:17:0110205:2465	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158274 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьева, 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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015 г.	77:17:0000000:7035	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьева, вл. 7
15	Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС	77:17:0110205:2467	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158266 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьева, вл. 7

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Свидетельство	Адрес
	158266 от 06.04.2015 г.			
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. Саларьева
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. Саларьева
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. Саларьева
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. Саларьева
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. Саларьева, 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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015 г.	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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015 г.	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

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 №140/О-15 на оказание услуг по оценке от «26» февраля 2014 года от 24 августа 2015 г., а также исходя из целей проведения настоящей оценки в отчете, права на Объект оценки рассматривались свободными от каких-либо обременений и ограничений.

2.1.2 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 08.09.2015 г.

Таблица 2.2.

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 06.04.201 5 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

Таблица 2.3.

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

Наименование ОС	Месторасположение	Общая площадь по свидетельству, кв. м	В том числе[3]		Арендопригодная площадь, кв. м[4]	В том числе[5]		Площадь застройки, кв. м	Этажность	КС	Основные конструктивные элементы		Год постройки	Строительный объем, куб. м	Текущее использование (административное, производственное, складское, вспомогательное, др.)
			Производственные помещения	Административные помещения		Производственные помещения	Административные помещения				фундаменты	каркас / стены			
Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьева, 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. Саларьева, вл. 7	7 318,00	6 856,97	461,03	7 318,00	6 856,97	461,03	20 302,60	2	КС-6	Бетонные	Сэндвич - панели	2010	303 231	Складское, с выделением части помещений под административные цели
Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7320,6 кв.м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. 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. Саларьева, вл. 7	7 320,60	6 859,40	461,20	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. Саларьева, 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. Саларьева, 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. Саларьева, 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. Саларьева, 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**								

[3] Площади определены согласно технического паспорта

[4] В арендопригодную площадь не включены объекты вспомогательного назначения

[5] Площади определены согласно технического паспорта

Таблица 2.4.

Описание улучшений земельных участков (сооружения), 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 ш. 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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015 г.	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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2465. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158274 от 06.04.2015 г.	Площадь застройки - 13,3 кв. м. Модель "Евроион-Биоматикс 15". Материал фундамента-ж/б. Год постройки 2011 г.
Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв.м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015 г.	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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158266 от 06.04.2015 г.	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, диметр - 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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015 г.	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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015 г.	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 визуального осмотра также обеспечен электроосвещением.

2.1.3 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.

2.1.4 Схема расположения Объекта оценки

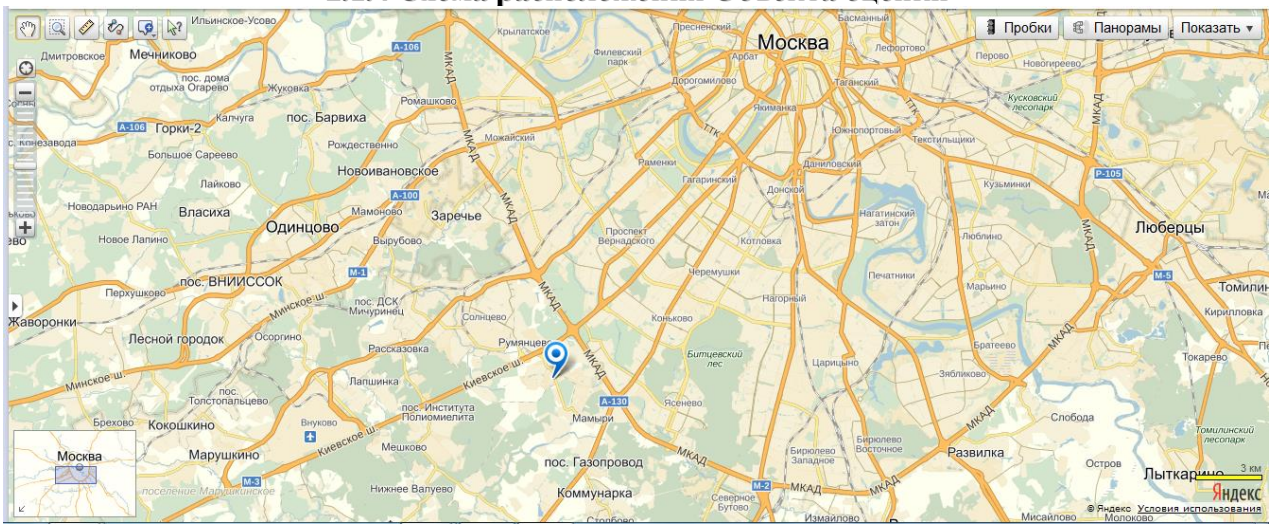


Рисунок 2.1 Расположение на карте Московской области

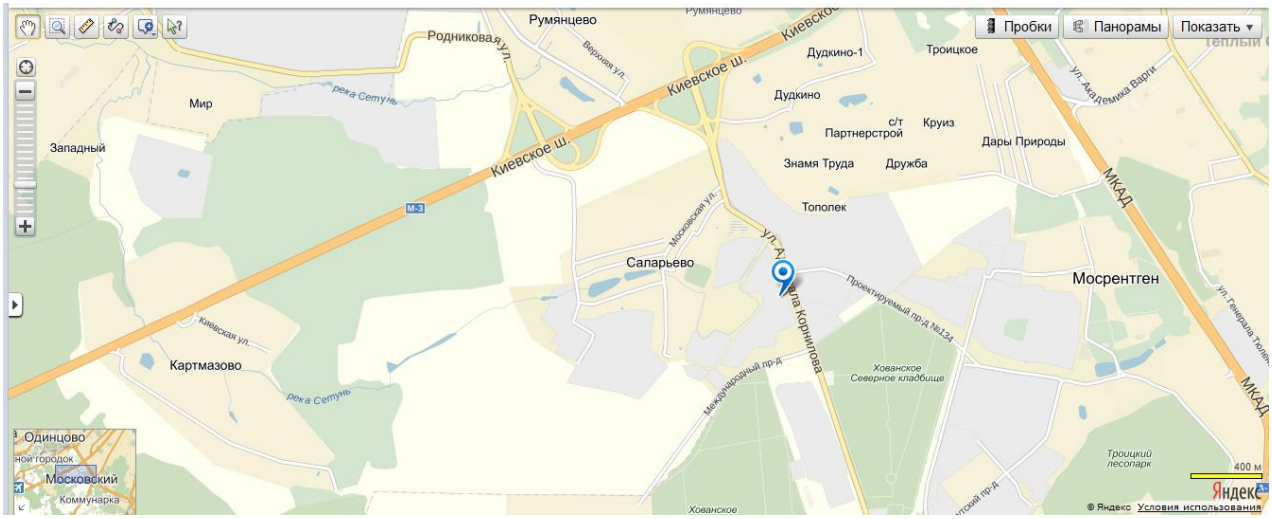


Рисунок 2.2 Локальное расположение на карте

Таблица 2.5.

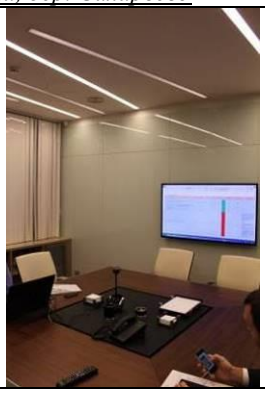
Анализ местоположения объекта оценки

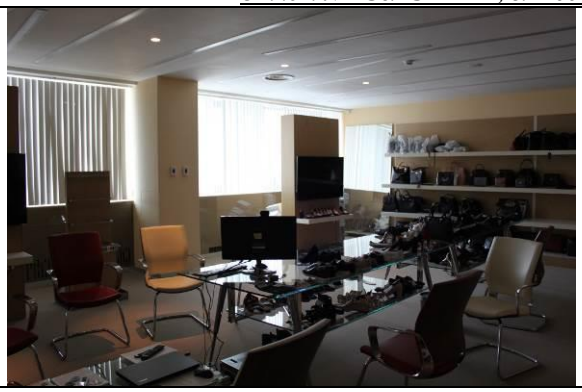
Наименование	Характеристика
Месторасположение	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево
Направление	Киевское шоссе
Удаленность от МКАД, км	4
Этажность застройки	Малоэтажная
Основной тип зданий	Здания производственно - складского назначения, деловая застройка
Транспортная и пешеходная доступность	Хорошая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

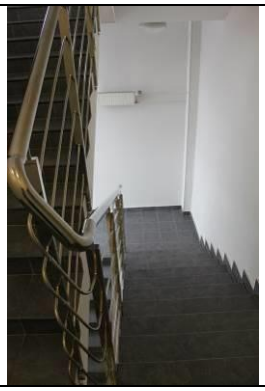
С точки зрения характеристик локального месторасположения оцениваемый объект является активом с хорошим коммерческим потенциалом, как при продаже так и при аренде.

Фотографии Объекта оценки

Таблица 2.6.







П-4

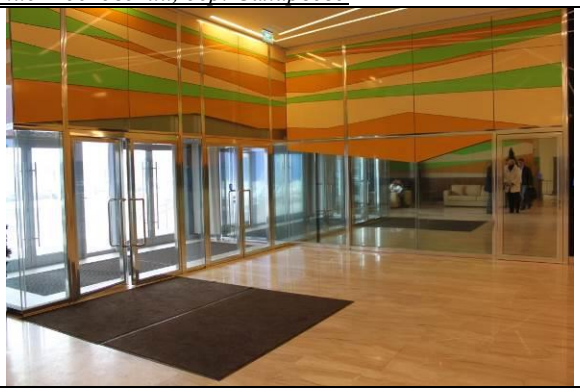
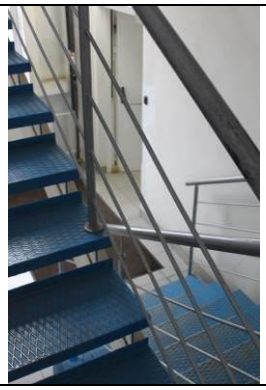
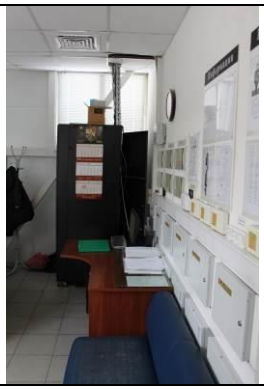
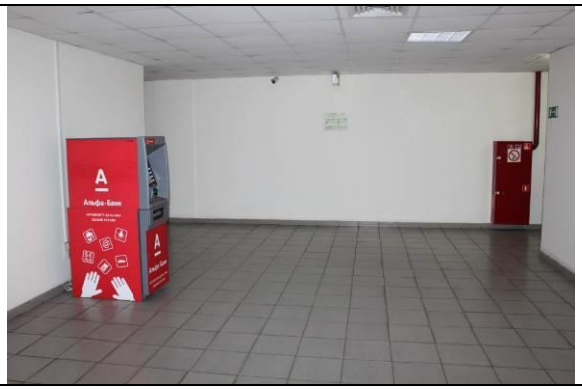


Таблица 2.7.

22







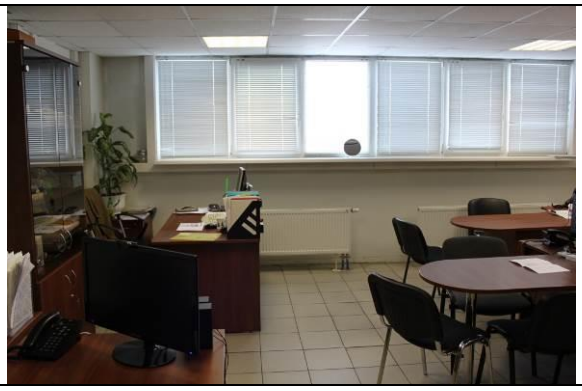
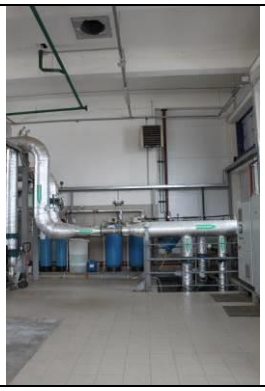
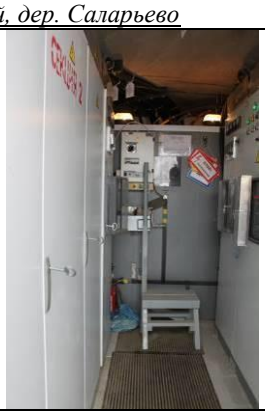
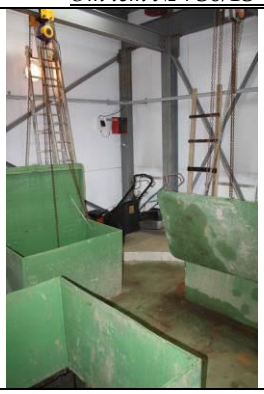


Таблица 2.8.





	STOP

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

Заказчиком для проведения оценки были предоставлены следующие документы:

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

Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

Таблица 2.9.

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 рыночной стоимости Объекта оценки на дату оценки.

Копии перечисленных выше документов прилагаются к настоящему отчету. Заверенные Заказчиком 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 2.10.

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

2.4 Анализ ликвидности объекта оценки

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

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

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

Таблица 2.11.

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 16 (стр. 17) время ликвидности объектов индустриальной недвижимости в г. Москва находится в диапазоне 6 до 10 мес. (среднее значение 8 мес.).

Таблица 2.12.

Таблица 1.4.1

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.		
		2015 г.	2014 г.	2007 г.
	Квартиры			
1.	**1-комнатные квартиры**			
	Москва	1,5…3,0	1,0…2,2	0,3…1,1
	Санкт-Петербург	1,8…3,5	1,3…2,8	0,5…1,2
	Уфа	-	2,5…4,5	1,2…1,5
	Саратов	-	1,5…3,8	
2.	**2-комнатные квартиры**			
	Москва	3,0…5,0	2,5…4,5	0,5…1,5
	Санкт-Петербург	2,8…4,5	1,8…5,0	
	Уфа	-	3,0…6,0	
3.	**3 и более-комнатные квартиры**			
	Москва	4,0…7,5	4,0…6,9	
	Санкт-Петербург	3,0…9,0	3,0…8,0	
	Земельные участки			
1.	**Под дачное строительство**			
	Московская область	-	3…7	1,5…4,5
	Тульская область		5…9	
2.	**Под офисные и торговые цели**			
	Москва	2…4	1…3	
	Московская область (торговые цели)	4…6	4…8	
3.	**Под производственно-складские цели**			
	Москва	3…6	2…5	
	Московская область	-	6…10	
	Помещения (здания)			

Учитывая ситуацию на рынке коммерческой недвижимости, состояния дел в экономике РФ, местоположение, и данных таблицы выше, Объект оценки является объектом с ликвидностью ниже средней. Предполагаемый срок реализации составит не менее 7 месяцев.

2.5 Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

1. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов использования оцениваемого объекта, которые не запрещены законодательными актами.
2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных способов использования.

3. Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта.
4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

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

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

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного

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

Юридическая правомочность.

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

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

Физическая возможность.

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

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

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

Экономическая приемлемость и максимальная эффективность.

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

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

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования застроенного земельного участка

Юридическая правомочность.

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

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

Физическая возможность.

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

Экономическая приемлемость и максимальная эффективность.

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

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

В результате анализа Оценщик пришел к выводу, что правомочным, физически возможным и финансово целесообразным будет использование объекта оценки под складскую функцию с офисными помещениями. Изменение назначения объекта потребует вложения значительных денежных средств и затрат времени.

Вывод.

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

3. Анализ рынка объекта оценки, а так же анализ других внешних фактов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

3.1. Обзор общеэкономической ситуации

Источником информации для проведения анализа макроэкономической ситуации в России являлся Отчет МЭР РФ о текущей ситуации в экономике Российской Федерации (www.economy.gov.ru).

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.

Основные тенденции социально-экономического развития российской федерации за 1 полугодие 2015 года

Данные за июнь текущего года показали продолжение замедления спада экономики. С исключением сезонности ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился в апреле 0,5%, в мае – на 0,4%, в июне снижение составило 0,1% против снижения на 1,1% в среднем за месяц в 1 квартале. Замедление темпов падения ВВП в июне связано с замедлением спада обрабатывающих производств и производства и распределения электроэнергии, газа и воды, а также платных услуг населению. Кроме того, сократился спад в строительстве и инвестициях.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к июню прошлого года составило 4,2% против 4,8% в мае соответственно, с начала года ВВП снизился на 3,4% к соответствующему периоду 2014 года.

В июне текущего года наибольшее отрицательное влияние в темпах роста ВВП к соответствующему периоду прошлого года оказали обрабатывающие производства, строительство, оптовая и розничная торговля и чистые налоги на продукты.

С исключением сезонной и календарной составляющих по промышленному производству в целом июне сокращение замедлилось до -0,1% против -0,5% в мае и - 1,3 в апреле.

В добыче полезных ископаемых продолжилось сокращение добычи (в апреле – на 0,4%, в мае и июне – на 0,1%, соответственно). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды сокращение производства замедлилось (в мае – на 0,8%, в июне – на 0,1%).

В обрабатывающих производствах также наблюдается замедление сокращения производства (май - -0,7%, июнь - -0,2%).

В отраслях инвестиционного спроса в июне возобновился рост в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, продолжился рост в производстве транспортных средств и оборудования. Вместе с тем ускорилось сокращение в производстве машин и оборудования.

В сырьевых экспорто ориентированных секторах продолжилось сокращение в обработке древесины и производстве изделий из дерева, производство кокса и нефтепродуктов, возобновился рост в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, сокращение отмечено в химическом производстве, в производстве резиновых и пластмассовых изделий.

В потребительских отраслях продолжился рост в текстильном и швейном производстве, возобновился в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака и сократилось производство кожи, изделий из кожи и производство обуви.

В июне, по оценке Минэкономразвития России, снижение инвестиций в основной капитал существенно замедлилось, составив 0,5% к предыдущему месяцу с исключением сезонности против снижения на 1,3% в мае соответственно.

В строительстве также продолжилась тенденция снижения – в июне, по оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора оно составило 0,6% (- 1,9% в мае).

В сельском хозяйстве, в июне с исключением сезонности снижение, по оценке Минэкономразвития России, составило, как и в мае, 0,1 процента.

В июне динамика оборота розничной торговли продолжает оставаться в отрицательной области. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора снижение составило 0,5% (в мае – снижение на 0,4%). Снижение платных услуг населению несколько замедлилось: до 0,1% с 0,6% в апреле и 0,3% в мае.

Снижение реальных располагаемых доходов населения в июне, по оценке Минэкономразвития России, замедлилось до 0,1% против снижения на 0,9% в мае (с исключением сезонного фактора). При этом реальная заработная плата с исключением сезонного фактора не изменилась.

По оценке Минэкономразвития России, уровень общей безработицы (с исключением сезонного фактора) в июне понизился до 5,7% с 5,9% в мае. По предварительным данным Росстата, в июне уровень безработицы понизился до минимального в текущем году значения - 5,4% экономически активного населения.

Экспорт товаров в июне 2015 г., по оценке, составил 30,3 млрд. долл. США (74,3 % к июню 2014 г. и 97,9 % к маю 2015 года).

Импорт товаров в июне текущего года, по оценке, составил 16,5 млрд. долл. США (61,8 % к июню 2014 г. и 105,9 % к маю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в июне 2015 г., по оценке, составило 13,7 млрд. долл. США, относительно июня 2014 г. снизилось на 1,6 процента.

В июне 2015 г. потребительская инфляция снизилась до 0,2% с 0,4% в мае, с начала года она составила 8,5% (в июне 2014 г. – 0,6%, с начала года – 4,8%), за годовой период рост продолжился (15,3% к июню 2014 года).

Таблица 3.1.

Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Основные показатели развития экономики
(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

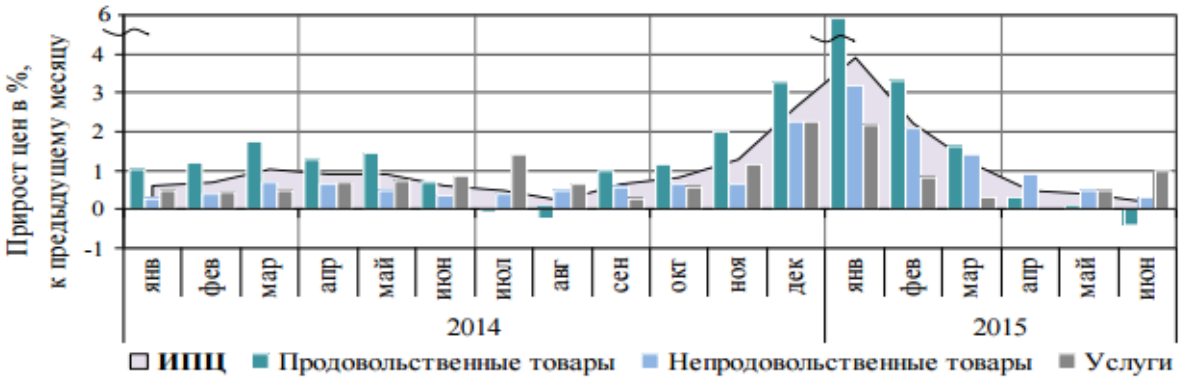
	2014 год		2015 год			
	июнь	янв.-июнь	май	июнь	июнь (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду)[3]	янв.-июнь
ВВП[1]	100,1	100,6	95,2	95,8	-0,1	96,6
Индекс потребительских цен, на конец периода[2]	100,6	104,8	100,4	100,2		108,5
Индекс промышленного производства [3]	100,4	101,5	94,5	95,2	-0,1	97,3
Обрабатывающие производства[4]	100,3	102,6	91,7	93,4	-0,2	95,5
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,0	103,0	102,7	101,6	-0,1	102,9
Инвестиции в основной капитал	99,3[7]	96,7[7]	92,4[5]	92,9[5]	-0,5	94,6[5]
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	96,9[7]	94,3[7]	89,7	90,0	-0,6	93,0
Ввод в действие жилых домов	134,1[7]	129,8[7]	100,0	92,4		115,3
Реальные располагаемые денежные доходы населения[6]	96,6	99,0	93,5	96,5	-0,1	96,9
Реальная заработная плата	102,1	103,4	92,6	92,8[5]	0,0	91,5[5]
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	33726	31509	34380	35930[5]		33220[5]
Уровень безработицы к экономически активному населению	4,9		5,6	5,4	5,7	
Оборот розничной торговли	101,1	103,0	90,8	90,6	-0,5	92,0
Объем платных услуг населению[7]	101,1	101,0	97,0	97,7	-0,1	98,5
Экспорт товаров, млрд. долл. США	40,7	255,3	30,9	30,3[1]		182,5[1]
Импорт товаров, млрд. долл. США	26,7	153,1	15,6	16,5[1]		94,0[1]
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	108,3	107,3	63,7	61,4		57,0

[1] Оценка Минэкономразвития России.
[2] Май, июнь - в% к предыдущему месяцу, январь-июнь - в% к декабрю предыдущего года.
[3] Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.
[4] С учетом поправки на неформальную деятельность.
[5] Оценка Росстата.
[6] Предварительные данные.
[7] Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.
[8] Оценка

Источник информации: http://economy.gov.ru/

За первое полугодие инфляция составила 8,5% (годом ранее – 4,8%), что стало самым высоким показателем с 2008 года. При этом после ускоренного роста цен в I квартале с марта инфляция замедляется. В июне рост потребительских цен замедлился в 2 раза относительно мая 2015 года и в 3 раза относительно июня 2014 года – до 0,2 процента. Траектория динамики цен в отдельных сегментах потребительского рынка в июне была разнонаправленной. На продовольственные товары цены снизились, на непродовольственные товары рост цен продолжал замедляться, а на услуги напротив наблюдалось ускорение роста цен

ИПЦ и динамика цен в основных сегментах потребительского рынка



За годовой период показатель инфляции после максимального значения в марте (16,9%) в июне замедлился до 15,3 процентов. При этом в июне в годовом выражении впервые с начала года началось замедление роста цен на непродовольственные товары. На продовольственные товары рост цен замедляется с апреля, а на услуги в июне, напротив, отмечено некоторое усиление роста цен.

На протяжении всего первого полугодия основной вклад в инфляцию вносит рост цен на продовольственные товары. Вместе с тем с апреля рост цен на них резко замедлился, став ниже инфляции, а в июне наблюдалась продовольственная дефляция. В результате вклад в годовую инфляцию роста цен на продовольственные товары в июне понизился до 46,4% с 51,5% в начале года.

Таблица 3.2.

Потребительская инфляция и ее структура, прирост цен в %

	апрель	май	июнь	янв.- июнь 2015	апрель	май	июнь
	год к году				в том числе, к предыдущему месяцу		
ИПЦ в том числе	**16,4**	**15,8**	**15,3**	**8,5**	**0,5**	**0,4**	**0,2**
Товары	18,0	17,2	**16,5**	9,8	0,6	0,3	**-0,1**
продовольственные	21,9	20,2	**18,8**	10,8	0,3	0,1	**-0,4**
непродовольственные	14,2	14,3	**14,2**	8,7	0,9	0,5	**0,3**
из них с исключ. бензина	*14,9*	*15,1*	***15,1***	*9,5*	*0,9*	*0,6*	***0,3***
Услуги	11,8	11,6	**11,7**	4,9	0,0	0,5	**1,0**
из них рыночные	*12,8*	*12,8*	***9,8***	*6,6*	*-0,3*	*0,8*	***1,4***

На протяжении всего первого полугодия основной вклад в инфляцию вносит рост цен на продовольственные товары. Вместе с тем с апреля рост цен на них резко замедлился, став ниже инфляции, а в июне наблюдалась продовольственная дефляция. В результате вклад в годовую инфляцию роста цен на продовольственные товары в июне понизился до 46,4% с 51,5% в начале года.

Прогноз социально-экономического развития России

Краткая характеристика вариантов прогноза на среднесрочную перспективу

Прогноз основных макроэкономических показателей для расчета в среднесрочной перспективе принимался в соответствии с показателями, утвержденными Минэкономразвития России в Прогнозе социально–экономического развития Российской Федерации и предельных уровнях цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2015 год и на плановый период 2016 и 2017 годов.

Прогноз сценарных условий социально-экономического развития на период 2015 – 2017 годов разработан на вариантной основе в составе двух основных вариантов – вариант 1 (базовый) и вариант 2 (умеренно-оптимистичный).

Вариант 1 (базовый) предполагает сохранение инерционных трендов, сложившихся в последний период, консервативную инвестиционную политику частных компаний, ограниченные расходы на развитие компаний инфраструктурного сектора, при стагнации государственного спроса.

В 2014 году усиление ограничений привлечения капитала и рост премий за риск, связанные с ростом геополитической напряженности, не могут быть компенсированы фискальными или монетарными стимулами. Динамика экономических показателей сохраняет негативные тенденции начала года, а прирост ВВП в целом снижается до 0,5 процента. В 2015 – 2017 гг. на фоне сокращения оттока капитала и по мере снижения геополитического напряжения и восстановления интереса бизнеса к инвестированию в

расширение производства годовые темпы прироста экономики могут повыситься до 2,0–3,3 процента. Отток капитала в 2016 – 2017 гг. сокращается до 0-10 млрд. долларов США. Бюджетная политика строится в рамках текущих бюджетных правил, что ведет к снижению в реальном выражении государственного инвестиционного спроса.

Вариант 2 (умеренно-оптимистичный) предполагает более активную политику, направленную на снижение негативных последствий, связанных с ростом геополитической напряженности, и создание условий для более устойчивого долгосрочного роста. Сценарий характеризует развитие экономики в условиях повышения доверия частного бизнеса, применения дополнительных мер стимулирующего характера, связанных с расходами бюджета по финансированию новых инфраструктурных проектов, поддержанию кредитования наиболее уязвимых секторов экономики, увеличению финансирования развития человеческого капитала. Вариантом предусматривается расширение возможностей кредитного финансирования инвестиций частного капитала, в том числе за счет докапитализации банковской системы. Снижение геополитических рисков и улучшение бизнес-климата позволит существенно снизить масштабы оттока капитала к 2016 году. Сценарий также предусматривает успешную реализацию запланированных мер по поддержке экспорта, что позволит к 2018 году достичь существенного наращивания объемов экспорта промышленной продукции высокой степени обработки (в 2 раза по отношению к 2011 году). Экспорт нефти и газа также выше, чем в базовом сценарии.

В условиях второго варианта со второй половины 2014 г. рост ВВП начинает ускоряться и в целом за год составит 1,1 %. В 2015 – 2017 гг. экономический рост ускоряется до 3,2-4,2 %, что в среднем ежегодно на 1,1 п. п. выше, чем в варианте 1.

Вариант основан на осуществлении дополнительных мер, заложенных в государственных программах развития образования, здравоохранения, науки и технологий, транспортной инфраструктуры, а также традиционных секторов экономики. Структурный маневр потребует модификации бюджетного правила, что позволит стимулировать экономическое развитие в период циклического спада и профинансировать модернизацию экономики.

Базовый вариант (вариант 1) предлагается использовать для разработки параметров федерального бюджета на 2015 – 2017 годы.

Таблица 3.3.

Основные показатели развития экономики в 2014 - 2017 гг. (прирост/снижение в % к соответствующему периоду предыдущего года)*

Показатель	2013	2014	2015	2016	2017
Цены на нефть Urals (мировые), долл. / барр.					
1, 2	108	104	100	100	100
Индекс потребительских цен, в среднем за год					
1	106,8	106,7	105,1	104,7	104,4
2		106,7	105,1	104,7	104,3
Курс доллара среднегодовой, рублей за доллар США					
1	31,8	35-36 (35,5)	36,5-37,5 (36)	37,5-38,5 (37)	38,3-39,3 (38,8)
2		35,5-36,5 (36)	36,5-37,5 (37)	37,4-38,4 (37,9)	38-39 (38,5)
Валовой внутренний продукт, млрд. рублей					
1	66755	71493	76077	82303	89834
2		71938	77549	85095	93797
Темп роста ВВП, %					
1	1,3	0,5	2,0	2,5	3,3
2		1,1	3,2	3,8	4,2
Промышленность, %					
1	0,4	1,0	1,7	1,6	2,0
2		1,6	2,7	2,9	3,3
Реальные располагаемые доходы населения, %					
1	3,3	0,5	1,3	2,9	3,4
2		0,9	2,5	3,7	4,2
Реальная заработная плата, %					
1	5,3	1,4	1,9	2,9	3,9
2		1,8	2,7	4,1	5,0
Оборот розничной торговли, %					
1	3,9	1,9	2,1	3,0	3,6
2		2,4	3,3	4,1	4,2
Экспорт, всего млрд. долл. США					
1	523	518	501	507	516
2		518	508	521	537
темп роста, %					
1	3,4	-0,3	0,2	0,8	1,5
2		-0,3	1,1	1,8	2,7
Импорт, всего млрд. дол. США					
1	343	332	338	345	359
2		336	351	367	388

Показатель	2013	2014	2015	2016	2017
темп роста, %					
1	-0,8	-4,0	1,1	1,3	2,8
2		-2,9	3,7	3,8	4,4

Источник: сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2015 год и на плановый период 2016 и 2017 годов
(http://www.economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections macro/prognoz/201405207)

ВЫВОДЫ

В условиях усиления геополитической напряженности в течение 2014 года значительно повысилась неопределенность траектории дальнейшего экономического развития.

В 2014 – 2015 гг. стимулирующая политика, направленная на повышение внутреннего спроса, позволяет частично компенсировать негативный эффект, связанный со снижением доступа к внешнему финансированию и общей уверенности бизнеса. Для средне- и долгосрочного развития ключевыми должны стать рост финансирования инфраструктуры, развитие человеческого капитала, общая доступность ресурсов для инвестиций, что позволит повысить конкурентоспособность экономики.

Финансовая устойчивость развития российской экономики в среднесрочной перспективе во многом определяется сочетанием трех факторов:

- адаптацией экономики к изменениям на мировых сырьевых и финансовых рынках, где основные риски связаны с возмущениями в движении капитала;
- достаточно высокой сбалансированностью бюджетной системы, в том числе обеспечивающей возможность финансирования бюджетного дефицита преимущественно за счет национальных сбережений;
- общей высокой устойчивостью корпоративных финансов и банковской системы при крайне высокой дифференциации разных сегментов реального сектора экономики, высокой перекредитованностью предприятий (особенно аграрного сектора), наличием значительного числа слабых малых и средних банков при высокой в среднем капитализации и ликвидности банковского сектора.

Социально-экономическая политика Правительства Российской Федерации на долгосрочную перспективу носит переходный характер, связанный с переносом акцентов на меры стратегического характера, зафиксированные в Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года.

Источники информации: Минэкономразвития (МЭРТ)
Федеральная служба государственной статистики (Росстат),
ИА «РосФинКом», (www.kommersant.ru, www.cbonds.info/ru, www.rbc.ru и др.)

3.2. Обзор рынка коммерческой недвижимости

Обзор рынка земельных участков

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

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

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

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

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

1. Категории земель:
   - Земли сельскохозяйственного назначения;
   - Земли населенных пунктов;
   - Земли промышленности и иного назначения;

- Земли особо охраняемых территорий;
- Земли лесного фонда;
- Земли водного фонда;
- Земли запаса.

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

3. Вида права пользования земельным участком:
- Собственность;
- Аренда;
- Постоянное бессрочное пользование;
- Владение.

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

5. Расстояния от МКАД:
- До 10 км;
- 10-20 км;
- 20-40 км;
- 40-60 км;
- 60-80 км;
- Свыше 80 км.

6. Местоположения и окружения:
- В непосредственной близости от водного объекта;
- В непосредственной близости лесного массива;
- В непосредственной близости от промышленного предприятия
- Другое окружение.

7. Размера земельного участка:
- Мелкие участки до 0.5 га;
- Средние участки 0.5 - 5 га;
- Большие участки 5 - 20 га;
- Крупные участки свыше 50 га.

8. Наличия подведенных к земельному участку коммуникаций:
- Газоснабжение;
- Электроснабжение;
- Теплоснабжение;
- Водоснабжение;
- Канализация.

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

Рынок земли Подмосковья формируется в основном из предложений земельных участков двух категорий – сельскохозяйственного назначения и земель поселений, при этом последняя группа превосходит первую по числу предложений более чем в семь раз. Сегодня на рынке земли Подмосковья больше всего предложений о продаже земельных участков категории земли поселений с видом разрешенного использования «индивидуальное жилищное строительство» (ИЖС). Они составляют 80,3% рынка. Предложения земель сельхозназначения 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 3.4.

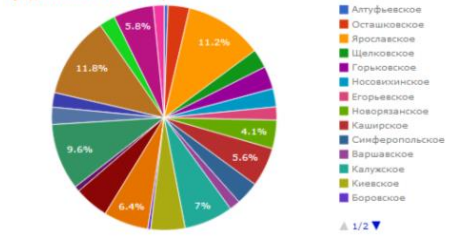
Категории земель:	***Целевое назначение земель:***
• Земли сельскохозяйственного назначения; • Земли поселений; • Земли промышленности и иного назначения; • Земли особо охраняемых территорий; • Земли лесного фонда; • Земли водного фонда; • Земли запаса.	• Под индивидуальное жилищное строительство; •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

Источник:www.moskomzem.ru

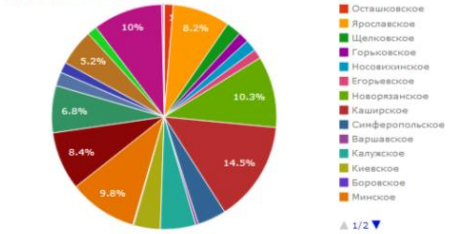
Направление

Аналитика / Предложение / Направление

Предложение объектов, шт



Предложение объектов, га

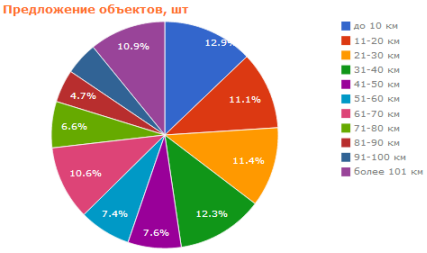


Источник информации:
http://www.geodevelopment.ru/analytics/diagram/trassa/

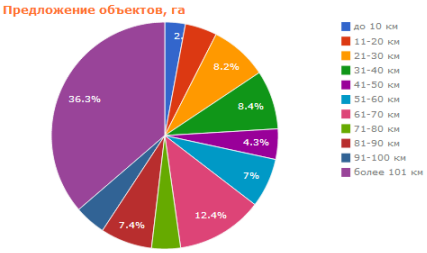
Удаленность от МКАД

Аналитика / Предложение / Удаленность от МКАД

Предложение объектов, шт



Предложение объектов, га

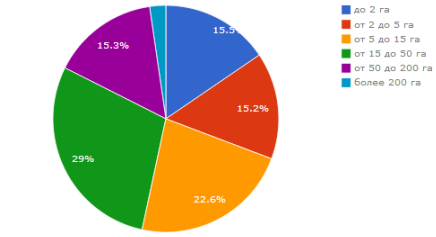


Источник информации:
http://www.geodevelopment.ru/analytics/diagram/mkad/

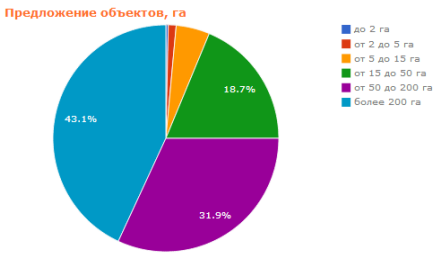
Площадь

Аналитика / Предложение / Площадь

Предложение объектов, шт



Предложение объектов, га

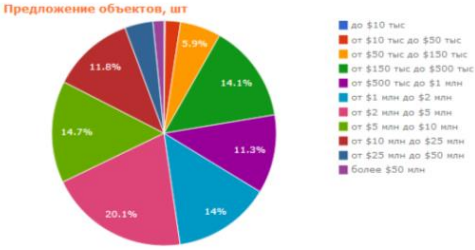


Источник информации:
http://www.geodevelopment.ru/analytics/diagram/area/

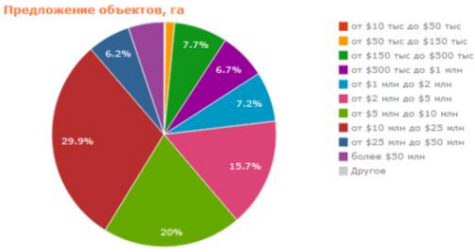
Цена

Аналитика / Предложение / Цена

Предложение объектов, шт



Предложение объектов, га

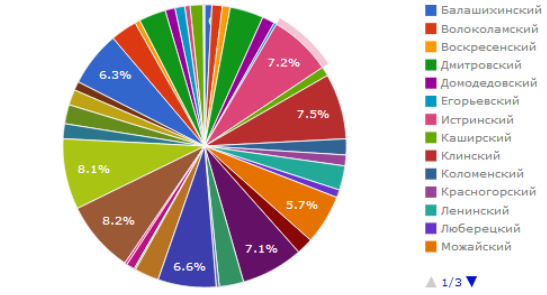


Источник информации:
http://www.geodevelopment.ru/analytics/diagram/price/

Район

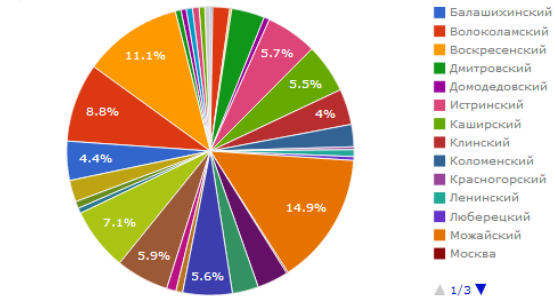
Аналитика / Предложение / Район

Предложение объектов, шт



Источник информации:
http://www.geodevelopment.ru/analytics/diagram/raion/

Предложение объектов, га



Источник информации:
http://www.geodevelopment.ru/analytics/diagram/raion/

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

Таблица 3.5.

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 фактор**6

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

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

Анализ фактических данных о ценах предложений с земельными участками

Анализ цен на земельные участки Московской области

Развитие земельного рынка региона идет по двум направлениям:

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

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

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

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

Мониторинг рынка предложений

Таблица 3.6.

№ п/п	Местоположение	Площадь, сот.	Цена предложения, руб./сот.	Дополнительная информация	Источник информации
1	Московская область, Ленинский	50,00	800 000	Земельный участок площадью 0,5 га является частью Индустриального Парка "Картмазово". Проект "Картмазово" представляет собой подготовленную для строительства территорию промышленных земель на Киевском шоссе в 5 км	http://www.cian.ru/sale/suburban/6030604/

[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.*

№ п/п	Местоположение	Площадь, сот.	Цена предложения, руб./сот.	Дополнительная информация	Источник информации
	район, д. Картмазово			от МКАД площадью от 0.5 до 18 Га. Предлагаются к приобретению земельные участки промышленного назначения в собственность с необходимым инженерным обеспечением. Земельный массив расположен между населенными пунктами Орлово и Картмазово. Участок представляет собой поле, рельеф преимущественно ровный. Северо-восточной границей участок примыкает к СНТ "Мир". Восточной границей к военной части. В 500 м от участка проходит Киевское шоссе. С западной стороны от участка располагается горнолыжный комплекс"Новопеределкино". С северной стороны от объекта располагается гипермаркет Metro. Подведены все коммуникации. Удобный транспортный подъезд, осуществляется через Metro. Прекрасная внешняя инфраструктура. Земельный массив целесообразно использовать под строительство промышленно-складского комплекса. Каждый участок Индустриального парка будет обеспечен необходимыми инженерными коммуникациями: газ, электричество. Построена подъездная и внутриплощадочная дорога. Получены ТУ на 25 МВт электроэнергии, заключен договор на присоединение с МОЭСКом. Электроэнергия будет заведена на площадку к концу 2014г. * - стоимость не является публичной офертой и требует уточнения у менеджеров компании.	
2	Московская область, Ленинский район, д. Картмазово	180,00	900 000	Участок 1,8 Га промышленного назначения, расположенный в 5 км от МКАД по Киевскому шоссе. От 50 сот. Область: Московская область Район: Ленинский Правовой статус: Собственность Категория: Земли промышленности Вид использования земли: промышленное использование Цели использования: Промышленно-складской комплекс, РБУ и т.д. Земельный массив расположен между населенными пунктами Орлово и Картмазово. Участок представляет собой поле, рельеф преимущественно ровный. В 500 м от участка проходит Киевское шоссе. Удобный транспортный подъезд, осуществляется через Metro и Родниковую улицу. Прекрасная внешняя инфраструктура. Стоимость за сотку 900 000 руб. Добро пожаловать! С уважением, Галина.	http://www.cian.ru/sale/suburban/3937222/
3	Московская область, Ленинский район, д. Румянцево	187,00	1 069 519	Под размещение нежилой недвижимости помещений производственного, складского назначения, торгово-развлекательные площади, под офис, гостиницу. Хорошая развязка в Москву и область. Все коммуникации. На участке земли площадью 1,87Га в непосредственной близости от МКАД планировалось строительство морозильного складского комплекса класса А+ общей площадью 6 207м2 с административными помещениями общей площадью 2 571м2. По окончанию строительства склад планировалось сдать в долгосрочную аренду складским операторам и , с которыми проведены переговоры. Предпроектная подготовка осуществлена компанией . Функциональное назначение морозильного складского комплекса класса А+: хранение и комплектация товаров в складских помещениях подвоз и вывоз товаров автомобильным транспортом. На текущем этапе в проект сделаны следующие инвестиции: приобретен земельный участок в собственность построена автомобильная дорога установлено ограждение реализованы технические условия на электричество 1500 кВА получены технические условия на газ разработано детальное технико-экономическое обоснование проекта.	http://www.cian.ru/sale/suburban/1902415/
4	Москва, Московский, проезд Международный	90,00	1 202 167	Продается земельный участок 0.9 га, пром/назначения. Земля в аренде на 49 лет. Продажа будет осуществлятся сменой собственников ООО. Хороший подъездной путь к территории, большая площадка для стоянки и разворота фур и грузовой техники.	http://www.cian.ru/sale/suburban/5657310/
5	Москва, Московский поселение, д. Саларьево	205,50	1 130 855	Предлагается на продажу перспективный Земельный участок по Киевскому шоссе в районе Румянцево - 205,5 соток (2,05 га). Кадастровый номер - 50:21:0110205:298 Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственного комплекса Расположен в непосредственной близости от трассы. Адрес: г. Москва, поселение Московский, в районе д. Саларьево, уч. №10/4. Коммуникации: газ по границе, электричество - 30 кВт, водопровод - скважина, канализация. Конечная станция метро Саларьево - в 7 мин пешком!!! Собственность физ. лица.	http://www.cian.ru/sale/suburban/6298900/
6	Московская область, Красногорский район, поселок Отрадное	100,00	800 000	Продается инвестиционный проект по строительству АЗС и придорожного кафе, по адресу: Московская область, Красногорский район, шоссе Пятницкое, 8-ой км. Земельный участок в собственности, площадью 10 370 кв.м. (1,037 Га). Собственник физическое лицо, есть договор аренды с администрацией района земельного участка на придорожные 15 соток для организации въездно-выездной группы. Получены (но не оплачены) ТУ на электричество на 600 КВт. Участок расположен по направлению в Москву, первая линия Пятницкого шоссе, в непосредственной близости медицинский комплекс, торговый центр Отрада и жилой комплекс, а также коттеджные поселки и иные жилые комплексы. Предварительно заключены соглашения о намерениях с О Шелл Нефть и с оператором сети общественного питания ().	http://www.cian.ru/sale/suburban/3166411/
7	Московская область, Ленинский район, д. Румянцево	276,00	919 260	С удовольствием предлагаю Вашему вниманию участки 2,76 Га, расположенные в 4 км от МКАД по Киевскому шоссе вблизи н.п. Румянцево.- Новая Москва. Земельный массив состоит из 2 участков площадью 1,19 Га и 1,57 Га. Категория: Земли промышленности Вид использования земли: промышленное использование Цели использования: Промышленно-складской комплекс Правовой статус: Собственность Получены и полностью оплачены ТУ на электричество (1,5 МВт), газ. Ведется проектирование и согласование по водоснабжению и канализации. Собственность. Добро пожаловать! С уважением, Галина	http://www.cian.ru/sale/suburban/6294652/
9	Московская область, Красногорский район, Красногорск, микрорайон Павшинская Пойма	110,00	1 818 182	Участок расположен непосредственно у пересечения МКАД и Волоколамского шоссе, в мкр. Павшинская пойма города Красногорска, на берегу реки Москва, напротив Крокус Сити и административного комплекса Правительства Московской области. Площадь земельного участка: 1,13 га Категория и разрешенный вид использования: земли населенных пунктов(аренда 49 лет), для размещения торговых, административных, офисных и научных объектов Непосредственное окружение Участок расположен на излучине реки Москвы напротив Крокус Сити и прилегает к	http://www.cian.ru/sale/suburban/2779787/

№ п/п	Местоположение	Площадь, сот.	Цена предложения, руб./сот.	Дополнительная информация	Источник информации
				береговой линии. С западной стороны участок ограничен новой эстакадой, соединяющей Волоколамское шоссе и микрорайон Павшино, с северной стороны Волоколамское шоссе, с южной стороны территория конно-спортивного клуба Амадей (земли Московского ипподрома), с восточной стороны река Москва. Возможна рассрочка засчет увеличения стоимости.	
Среднее значение			**1 079 998**		
Минимальное значение			**800 000**		
Максимальное значение			**1 818 182**		
Вариация			**31%**		

Диапазон скидок на торг

Согласно исследованиям рынка на предмет определения размера корректировки на торг продавца и покупателя, на российском рынке коммерческой недвижимости данная корректировка определяет разницу в цене сделки и стоимости предложения при купле – продаже (аренде) объектов недвижимости.

1. «Сборник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД-16, 2014 г.:

Скидки на торг

Таблица 3.7.

Таблица 1.3.2.

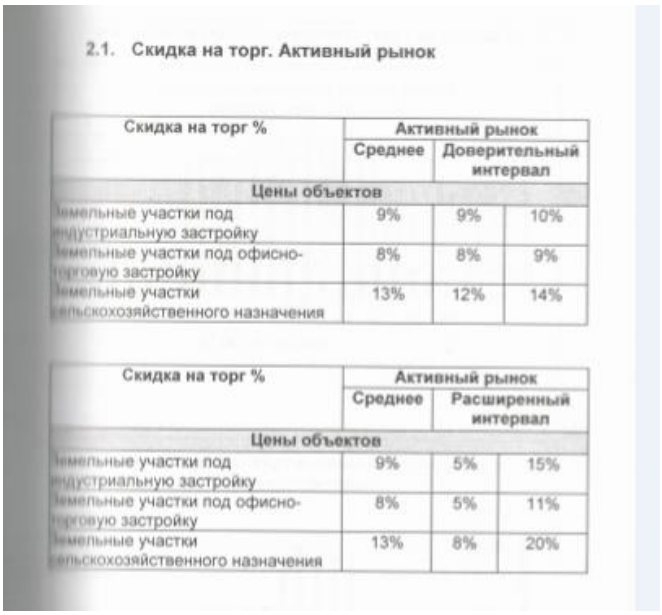
Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, Белоруссии

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	-	9-13 (10,5)	6-8 (7)	11-14 (11,5)	5-7 (6)	9-15 (11,0)	-	12-15 (14)	-
Екатеринбург	6-8 (7)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	7-12 (9,5)	8-10 (9)	8-12 (10)	12-14 (13)
Краснодар	7-9 (8)	9-12 (10,5)	-	9-14 (11,5)	6-8 (7)	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	13-15 (14)
Москва	6-10 (8)	9-13 (11)	9-14 (11,5)	11-15 (13)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	8-12 (10)	10-14 (12)	12-15 (13,5)
Ростов-на-Дону		10-15 (12,5)	9-11 (10)	9-14 (11,5)	-	11-14 (12,5)	-	10-15 (12,5)	9-12 (10,5)
С.-Петербург	5-7 (6)	9-14 (11,5)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	8-10 (9)	9-14 (11,5)	8-10 (9)	11-15 (13)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам	**7,7**	**10,7**	**8,5**	**11,7**	**7,7**	**11,3**	**9,3**	**10,3**	**12,2**
Минск	4-6	9-10 (9,5)	-	6-11 (8,5)		9-11 (10)		10-13 (11,5)	-
Средние города*									
Владивосток	3-6 (4,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	7-9 (8)	12-14 (13)	14-16 (15)
Новосибирск	-	6-9 (7,5)	6-9 (8)	8-14 (11)	-	7-12 (9,5)	6-9 (7,5)	9-14 (11,5)	12-14 (13)
Омск	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	6-8 (7)	9-13 (11)	-	12-15 (13,5)	-
Севастополь	8-12 (10)	15-19 (17)	-	15-20 (17,5)	-	16-20 (18)	-	15-21 (18)	15-20 (17,5)
Ставрополь	4-6 (5)	8-10 (9)	7-11 (9)	10-14 (12)	7-9 (8)	9-13 (11)	6-9 (7,5)	11-17 (14)	11-16 (13,5)
Тамбов	-	8-10 (9)	-	10-12 (11)	-	9-12 (10,5)		11-15 (13)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	-	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам (без Севастополя)	**5,4**	**9,2**	**7,6**	**11,1**	**7,3**	**10,3**	**7,7**	**12,9**	**13,6**
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	3-5 (4)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	9-11 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	11-13 (12)

Примечание: В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

2. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» под ред. Лейфера Л.А. (2014 г.).

Таблица 3.8.



2.1. Скидка на торг. Активный рынок

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	9%	9%	10%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	8%	8%	9%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	13%	12%	14%

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	9%	5%	15%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	8%	5%	11%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	13%	8%	20%

Обзор рынка складской недвижимости Московского региона

Классификация производственно-складской недвижимости

Согласно данным интернет-портала www.arendator.ru[7] на российском рынке сложилась следующая классификация производственно-складских объектов.

Класс «А»

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

Класс «В»

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

Класс «С»

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

Класс «D»

- Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения

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

Ниже приведен обзор рынка производственно-складской недвижимости Московского региона.

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

Базовые показатели коммерческой недвижимости г. Москвы

(Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» № 245 август 2015 г. стр.59)

Основные показатели рынков качественной коммерческой недвижимости Москвы. II квартал 2015 г.

Показатели	Бизнес-центры	Торговые центры	Склады
Объем площадей по итогам II квартала 2015 г., *млн кв.м*	14,684–16,384	10,313–10,713 (5,127–5,727)	10,742
Прирост площадей за I полугодие 2015 г., *тыс. кв.м*	252	778 (337,4)	840,2
Уровень вакансий, %	12,5–28	9–10	2,2–10
Диапазоны цен предложений, *руб./кв.м (без учета НДС)*	130 000–500 000	–	40 000–48 000
Диапазоны запрашиваемых ставок аренды, *руб./кв.м/год*[1]	10 000–41 000	6500–165 000	3000–6000
Операционные расходы, *руб./кв.м/год (без учета НДС)*[2]	3000–7000	3500–10 000	1000–1500
Ставки капитализации, %	10–12	10,5–11,5	12–13,2

[1] *Для офисных и торговых помещений – без учета НДС и операционных расходов; для складов – без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.*
[2] *Уточненные данные, полученные в рамках исследования, проведенного RWAY совместно с АКОН.*

В I полугодии 2015 г. в Московском регионе было введено в эксплуатацию 391 600 кв.м качественных складских площадей, что на 45% меньше, чем в I полугодии 2014 г. Несмотря на увеличение объема сделок аренды и продажи складских объектов до 475 600 кв.м (19%), доля свободных площадей на рынке выросла в 3 раза до 9,7%. Такой результат был обусловлен низкой наполненностью большинства построенных в I полугодии 2015 г. объектов , следует из отчета международной консалтинговой компании Colliers International.

Однако в ближайшие 1,5 года количество свободных площадей может сократиться. Сейчас девелоперы настроены в основном на возведение складских проектов в формате built-to-suit (под заказчика), что позволит рынку в течение этого времени поглотить свободное предложение. В целом, учитывая текущий уровень спроса на качественные складские объекты в Московском регионе, а также возможность приостановить стройку и продолжить ее только при наличии заказчика, восстановительный период может составить 1,5-2 года.

Текущая экономическая ситуация в России позволяет арендаторам договариваться с собственниками на максимально выгодных для себя условиях. Почти все контракты аренды сейчас заключаются в рублях, некоторые – с условием перехода на доллары через несколько лет. В I полугодии 2015 г. средняя ставка аренды на высококлассные складские площади была зафиксирована на уровне 4 200 руб. за кв.м в год. Однако такие условия можно оценивать как краткосрочную выгоду от заключения договоров в рублях по низким ставкам. В долгосрочной перспективе рост ставок возобновится из-за совокупности нескольких факторов: рынок Московского региона насыщен слабо, особенно по сравнению с развитыми европейскими странами, спекулятивные проекты все реже появляются на рынке, себестоимость проектов увеличивается за счет дороговизны строительных материалов и уменьшения банковского финансирования.

Структура спроса в сегменте складов Московского региона находится в стадии изменений. Доля торговых и дистрибьюторских компаний выросла с 50% в I полугодии 2014 г. до 63% в I полугодии 2015 г., а доля производственных - с 6,5% до 11% соответственно. В кризисные 2008-2009 гг. наблюдалась обратная тенденция :доля ритейлеров резко сократилась, а производственных компаний увеличилась в 3 раза. При этом в целом на рынок сейчас выходит незначительное число новых арендаторов, а основной объем сделок представлен оптимизацией бизнеса: компании договариваются с арендодателями о пересмотре условий договора аренды, снижают объем занимаемых площадей или переезжают, выбирая более привлекательные условия.

Владислав Рябов, партнер, региональный директор департамента складской, индустриальной недвижимости, земли Colliers International: «В начале 2015 г. макроэкономическая ситуация улучшилась, что отразилось на объеме сделок на складском рынке недвижимости, хотя в целом ситуация продолжает оставаться непростой. Решения принимаются медленнее, чем обычно, но по нашим оценкам, в среднесрочной перспективе объемы сделок будут расти, и по мере восстановления экономики на рынок вернется отложенный спрос. Кроме того, планы по вводу в эксплуатацию новых проектов могут быть скорректированы с учетом будущего спроса, а дисбаланс между предложением и спросом будет компенсирован за счет увеличения доли проектов built-to-suit в общем предложении».

Источник информации: http://www.cre.ru/rus/analytics/3/1/36217/

Доля вакантных площадей на складском рынке Московского региона приблизилась к рекордному значению 2009 года. Эксперты JLL прогнозируют снижение этого показателя до конца года.

В течение 2-го квартала 2015 года доля свободных площадей в готовых складских комплексах Московского региона выросла до 11,2% по сравнению с 10,4% на конец марта, свидетельствуют данные компании JLL. Текущий уровень вакантности лишь немного уступает максимальному показателю, зафиксированному в 2009 году, - 11,6%. Рост доли свободных помещений произошел в основном из-за выхода на рынок ряда незаполненных складских объектов, тогда как во введенных ранее объектах уровень вакантных площадей в среднем остался на уровне предыдущего квартала – около 10%.

Высокий показатель свободных помещений, по данным на конец 1-го полугодия, зафиксирован на севере Московской области (около 23%), что связано, с одной стороны, с исторически низким уровнем предложения на этом направлении, а с другой - с выходом на рынок большого объема незаполненных площадей в течение последних двух лет. В абсолютном выражении объемы вакантных площадей севере и юге Московского региона сопоставимы и составляют около 360 тыс. кв. м на каждом из направлений. До конца года при условии сохранения текущей динамики спроса на склады эксперты JLL ожидают снижения уровня вакантных помещений до 9-9,5%.

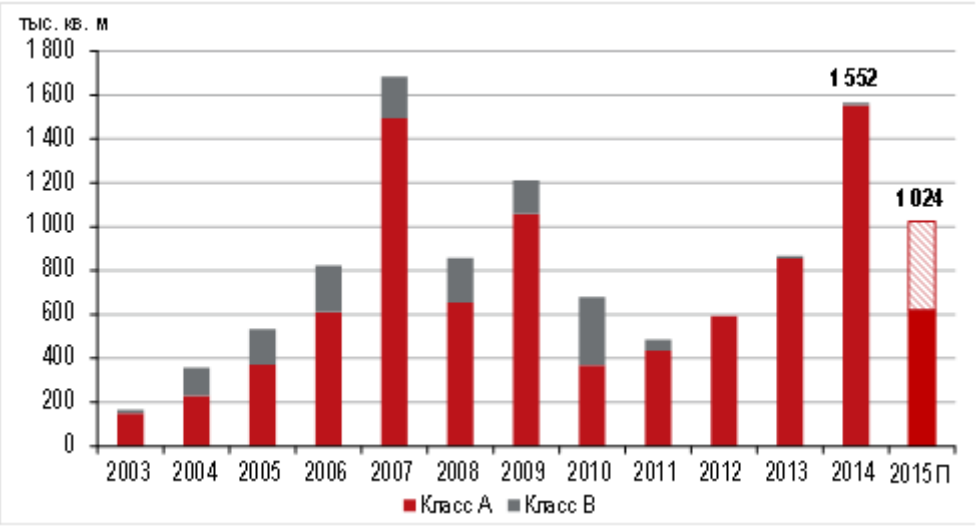
По оценкам аналитиков JLL, во 2-м квартале 2015 года ввод новых складских площадей в Московском регионе составил около 270 тыс. кв. м, снизившись на 29% по сравнению с аналогичным периодом 2014 года. В целом за полугодие было введено около 619 тыс. кв. м складов, что оказалось чуть ниже показателя первых шести месяцев прошлого года. По итогам июня рынок качественных складских площадей Московского региона достиг отметки в 11,8 млн кв. м.

Среди новых объектов, вышедших на рынок в прошлом квартале, стоит отметить ИП «Холмогоры» (фаза I, 92 тыс. кв. м), новые площади в PNK-Бекасово (71 тыс. кв. м) и PNK-Чехов 3 (102 тыс. кв. м).

До конца года ожидается выход еще около 400 тыс. кв. м качественных складских площадей, что в два раза меньше объема нового предложения, вышедшего на рынок в аналогичном периоде прошлого года. Среди объектов, планируемых к вводу до конца текущего года, ожидаются новые здания в ЛП «Север 2» (25 тыс. кв. м), ЛП «Дмитров» (20 тыс. кв. м) и ЛП «Сынково» (28 тыс. кв. м).

В результате по итогам 2015 года рынок Московского региона может пополниться 1 млн кв. м складов (снижение на 34% к прошлому году). Аналитики JLL прогнозируют дальнейшее сокращение объемов ввода складских объектов в ближайшей перспективе – из-за снижения ставок аренды и высокой стоимости заемных средств основу будущего предложения 2016-2017 годов составляют проекты «под заказчика» (built-to-suit).

Динамика ввода складов в Московском регионе



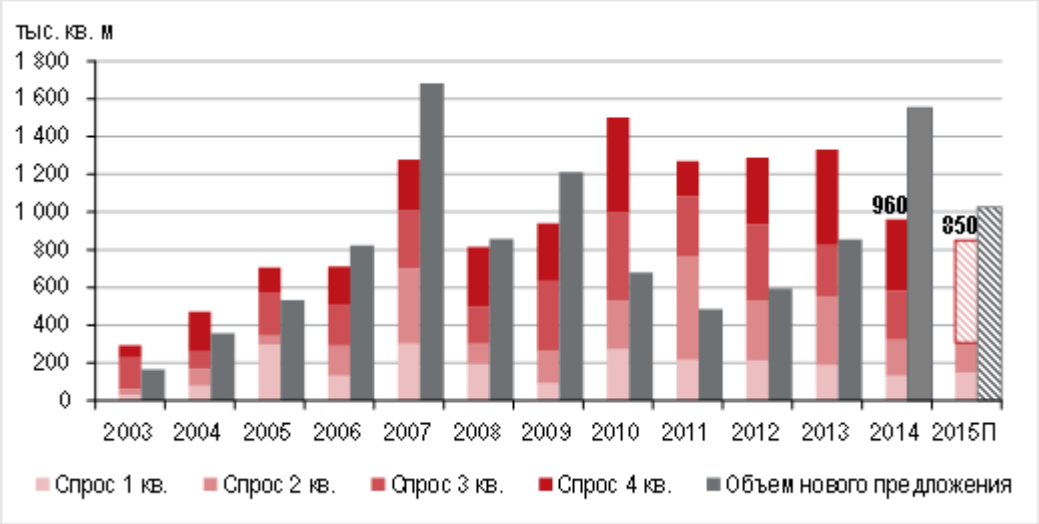
Во 2-м квартале 2015 года в Московском регионе было арендовано и куплено 159 тыс. кв. м складов – на 16% меньше, чем годом ранее. В целом за полугодие объем сделок достиг 305 тыс. кв. м против 320 тыс. кв. м в аналогичном периоде прошлого года. Средний размер сделки оказался сопоставим с величиной транзакции во 2-м квартале прошлого года и составил 11,4 тыс. кв. м.

Петр Зарицкий, Региональный директор, руководитель складских и индустриальных помещений компании JLL, комментирует: «Большинство арендаторов ведут активные переговоры по пересмотру условий существующих контрактов, однако в части новых договоров аренды и покупки поведение участников рынка по-прежнему консервативно. Основными драйверами имеющегося «нового» спроса

являются торговые операторы, преимущественно продуктовые ритейлеры, производственные и – что отчасти удивительно – логистические компании, которые были одними из наиболее проблемных участников рынка в 2009 году. Учитывая текущую активность на рынке и объем сделок, находящихся в процессе работы, до конца года мы увидим несколько крупных и даже рекордных транзакций как по аренде, так и по покупке складских площадей под собственные нужды».

По прогнозам JLL, объем купленных и арендованных складов в 2015 году окажется на уровне 0,85 млн кв. м, что на 11% меньше, чем в 2014 году. Российский рынок складской недвижимости остается заложником внешней конъюнктуры, а говорить о стабилизации в экономике России, по мнению аналитиков JLL, достаточно преждевременно, принимая во внимание усилившуюся волатильность на рынке нефти (с пиковых майских значений стоимость барреля Brent подешевела примерно на 18%) и неутешительные майские статистические данные.

Соотношение спроса и предложения на рынке складов Московского региона



По итогам 2-го квартала уровень среднерыночных ставок по новым контрактам стабилизировался и составляет около 4,3 тыс. руб. за кв. м в год (без учета НДС и операционных расходов), максимальных – 5 тыс. руб. за кв. м в год (без учета НДС и операционных расходов) за стандартные площади. При этом средний уровень арендной платы (включая ставки по сделкам на новые площади и сделкам продления договора аренды) также остался неизменным по сравнению с предыдущим кварталом и находится на уровне 105 долл. за кв. м в год. Наблюдается очевидная дифференциация ставок в зависимости от расположения с относительно дорогим предложением складских объектов на наиболее востребованных направлениях (например, расположенных в непосредственной близости к «Бетонке»).

Баланс рынка качественных складских помещений Московского региона

Источник информации: http://www.cre.ru/rus/analytics/3/1/36272/

Ценообразующие факторы для производственно-складских помещений

Для понимания процессов ценообразования на рынке производственно-складских помещений, имеет смысл выделить перечень факторов, влияющих на стоимость подобных объектов. По данным риэлторских компаний[8], 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 3.9.

Информация об объектах коммерческого (складского) назначения выставленных на продажу

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена, руб./кв. м	Описание	Источник
1	Московская область, Одинцовский район, поселок ВНИИССОК, Липовая улица	6 000,00	86 802	Продается многофункциональный производственно-складской комплекс в пос. ВНИИССОК, в 3 км от г. Одинцово и в 11 км от МКАД по Можайскому, Минскому или новой платной дороге Москва-Минск. Общая площадь земельного участка 2,1 га. Общая площадь производственно-складских, офисных и вспомогательных зданий 6 000 кв.м (производственная площадь 2 602,10 кв.м, офисная площадь 700 кв.м, складские и вспомогательные площади 2 700 кв.м). Собственные: трансформаторная подстанция 550 кВт, тепловая газовая котельная, артезианская скважина, канализационно-насосная станция поставка газа. На территории организована ливневая канализация, линия центрального водоснабжения, проложен газопровод низкого давления. К территории прилегает	http://www.cian.ru/sale/commercial/1220774/

[8]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
				пруд, являющийся противопожарным для предприятия. Хорошая транспортная доступность (14 км по Минскому шоссе и 11 км по Можайскому шоссе от МКАД, въезд на платную дорогу в 300-х метрах). Наличие стоянки для большегрузного автотранспорта, пандусы для разгрузки/погрузки, ремонтные зоны для а/м. Предприятие обеспечено телефонной связью, проложены выделенные линии электронной связи. Территория огорожена, под охраной, пропускная система въезда.	
2	Московская область, Каширское шоссе, 10 км от МКАД	6 050,00	156 480	Складской комплекс класса В; • Площадь склада 5500 м2; • Площадь офиса 270 м2; • Площадь вспомогательных помещений 280 м2; • Участок 1,9 Га; • Готовый арендный бизнес; Коммерческие условия • Стоимость продажи с арендаторами 14 000 000USD, без арендаторов 12 000 000USD;	http://www.sklad-man.ru/prodazha-sklada/sklad285.html?dist_to=12&loc=0&loc2=0
3	Московская область, Каширскому шоссе, 7 км от МКАД	21 600,00	87 908	Продаются складские площади класса А в 7 км от МКАД по Каширскому шоссе, в районе д.Пуговичино. Общая площадь склада – 21600 кв.м. Склад №1: общая площадь 10800 кв.м. Склад №2: общая площадь 10800 кв.м. По фасадной стороне 4-х этажная антресоль с офисными и техническими помещениями. Высота 14 м (6-7 ярусов стеллажей). Полы – бетон с противопылевым покрытием, допустимая нагрузка до 6 т/м. Телефон, интернет, ГВС и ХВС, туалеты, душевые. Отопление – (+ 18С) склад (крышная котельная). Вентиляция приточно-вытяжная, принудительная. Электроснабжение – 2 МВт. Водоснабжение объекта осуществляется от 2-х автономных скважин (одна рабочая, одна резервная). Система пожаротушения – водяная (высокого давления). Канализация – автономная. Загрузочные ворота автоматические, оборудованы доклевеллерами и докшелтерами и имеют воздушную тепловую защиту. Расположены по фасаду с шагом 6 м. Общая площадь территории 53 000 кв.м. Ограждение по периметру. Круглосуточная охрана, пропускная система. Площадка для отстоя фур на 30 машиномест и 25 м/м для легкового транспорта (с возможностью увеличения). Маневровая площадка. Видеонаблюдение. Трансформаторная подстанция 2 МВт. Скважина и насосная станция. Канализация. Газ. Пожарный водоем. Зарядная для складской техники. Стоимость продажи: 1300 $/кв.м. Возможна аренда: 200 $/кв.м /год(входит НДС и эксплуатационные платежи, коммуналка отдельно).	http://zdanie.info/2389/2485/object/6285
4	Московская область, городской округ Химки, Химки, Ленинградское шоссе	5 689,00	114 957	Продается складской комплекс класса В+, МО, Северо-запад, Ленинградское шоссе. Все коммуникации. Земля 1 ГА, центральное и холодное водоснабжение, канализация бытовая и ливневая, отопление - котельная своя на ДТ, своя подстанция 1200 кВа. Склад оборудован стеллажами. Пол с антипылевым покрытием. Вентиляция, система пожаротушения, пожарная сигнализация. Охраняемая территория, удобный подъезд. Офисные помещения. Ворота на пандус.	http://www.cian.ru/sale/commercial/1825444/
5	Московская область, Киевское шоссе, 5 км от МКАД	16 700,00	81 146	Складской комплекс 17000 м2; Двухэтажное офисно-складское здание на обособленной территории; Площадь земельного участка 1,4 Га; Вакантная площадь: Склад: 15800 м2; Офис: 900 м2 Готов к въезду; Свидетельство о собственности и вся документация в наличии.	http://www.sklad-man.ru/prodazha-sklada/sklad267.html?loc=0&loc2=0&btype=14
6	РФ, г. Москва, д. Николо-Хованское	10 000,00	112 000	ПРОДАЖА или АРЕНДА от 1000 кв.м. СКЛАДА класса А. Расположение в деревне Николо-Хованское. Своя котельная, центральные коммуникации, 185 кВт, интернет вышка, новый с отделкой под офисы, по желанию клиента стеллажное оборудование, под офисы 2 этаж - 2 321 кв.м. и 3 этаж - 650 кв.м., 28 санузлов и 16 душевых, два въезда, два кпп, 9 доквеллеров. Стоимость аренды склада 7 000р/кв.м./год + офис 13 000 р./кв.м./год Цена продажи 2000$ за кв.м.	http://www.cian.ru/sale/commercial/4831153/
Среднее значение			**106 549**		
Минимальное значение			**81 146**		
Максимальное значение			**156 480**		
Вариация			**26%**		

Таблица 3.10.

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

№ п/п	Местоположение	Арендная ставка, руб./кв. м/год с учетом НДС	Площадь, кв. м	Источник
1	РФ, Московская область (минское шоссе, 6 км от МКАД)	15 160,83	от 5000 до 10000	http://www.sklad-i-ofis.ru/catalog/stocks/small/11401/
2	РФ, Московская область (Киевское шоссе, 5 км от МКАД)	14 606,33	от 300 до 12000	http://www.sklad-i-ofis.ru/catalog/stocks/large/10920/
3	РФ, Московская область (Калужское шоссе, 5 км от МКАД)	10 143,29	от 1000 до 12000	http://www.sklad-i-ofis.ru/catalog/stocks/large/9681/
4	РФ, Московская область (Киевское шоссе, 2 км от МКАД)	13 963,92	6 500	http://www.sklad-man.ru/arenda-sklada/sklad43.html?dist_from=1&dist_to=6&loc=0&loc2=0
5	Москва, Московский поселение, д. Саларьево, улица Адмирала Корнилова	12 000,00	от 500	http://www.cian.ru/rent/commercial/7587196/
Среднее значение		**13 175**		
Минимальное значение		**10 143**		
Максимальное значение		**15 161**		
Вариация		**16%**		

Основные выводы относительно локального рынка недвижимости Объекта оценки

Средняя величина арендной платы за помещения складского назначения в районе расположения Объекта оценки составляет 13 175 руб./кв. м/год с учетом НДС (без учета торга и других ценообразующих факторов).

Средняя цена предложения земельных участков, сопоставимых с оцениваемым, составляет 1 079 998 руб. за сотку (без учета торга и других ценообразующих факторов).

Средняя цена предложения объектов индустриальной недвижимости, сопоставимых с оцениваемым составляет 106 549 руб./кв. м с учетом НДС (без учета торга и других ценообразующих факторов).

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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 июля 2007 г., № 256, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить затратный подход к оценке рыночной 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 июля 2007 г., № 256, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной 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 июля 2007 г., № 256, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости Объекта оценки.

ВЫВОДЫ:

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

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

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.2 Расчет рыночной 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 рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене *i* -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

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

где:

P_i – цена *i*-го объекта-аналога;

N – количество ценообразующих факторов;

D_{Pij} – значение корректировки цены *i*-го объекта-аналога по *j*-тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

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

Цена за единицу площади участка:

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

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

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

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

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

ЭЛЕМЕНТЫ СРАВНЕНИЯ, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ КОРРЕКТИРОВКЕ ЦЕН

Таблица 5.1.

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

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

Таблица 5.2.

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

Наименование ОС	Месторасположение	Общая площадь по свидетельству, кв. м	В том числе[9]		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. Саларьева, 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. Саларьева, 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. Саларьева, 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. Саларьева, 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. Саларьева, 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. Саларьева, 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. Саларьева, вл. 7	22,40	22,40	0,00	Вспомогательное
Итого		**30 831,10**	**20 793,65**	**10 037,45**	

Выбор объектов-аналогов для улучшений (зданий)

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

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

В качестве сравнимых аналогов для определения рыночной 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
Месторасположение		РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево	РФ, г. Москва, д. Николо-Хованское	Московская область, городской округ Химки, Химки, Ленинградское шоссе	Московская область, Киевское шоссе, 5 км от МКАД
Направление		Киевское шоссе (Юго-	Калужское шоссе (Юго-	Ленинградское шоссе	Киевское шоссе (Юго-

[9] Площади определены согласно технического паспорта

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
		Западное направление)	Западное направление)	(Северо-Западное направление)	Западное направление)
Удаленность от МКАД	км	4	4	6	5
Общая площадь строений, в т.ч.	кв. м	30 831,10	10 000,0	5 689,0	16 700,0
Общая площадь административного назначения	кв. м	10 037,45	7 029,0	1 137,8	900,0
Общая площадь производственно-складского назначения (отапливаемые)	кв. м	20 793,65	2 971,0	4 551,2	15 800,0
Площадь земельного участка	кв. м	65 895,0	11 000,0	10 000,0	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	Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление
Наличие объектов железнодорожной инфраструктуры		Нет	Нет	Нет	Нет
Вид права здания		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид права земельный участок		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование		Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	Для производственных целей	Для производственных целей	Для производственных целей
Цена предложения, с учетом НДС	руб.		1 120 000 000	652 812 750	1 352 700 000
Источник информации			Телефоны: +7 968 938-14-69	Телефоны: +7 985 244-51-51	тел. 8 (495) 540 52 80
			http://www.cian.ru/sale/commercial/4831153/	http://www.cian.ru/sale/commercial/1825444/	http://www.sklad-man.ru/prodazha-sklada/sklad267.html?loc=0&loc2=0&btype=14

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

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной 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 рыночной 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 рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Таблица 5.4.

Промежуточный расчет рыночной стоимости объекта оценки

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения	руб.		1 120 000 000	652 812 750	1 352 700 000
Объем передаваемых прав		**Собственность**	**Собственность**	**Собственность**	**Собственность**
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		1 120 000 000	652 812 750	1 352 700 000
Финансовые условия		**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		1 120 000 000	652 812 750	1 352 700 000
Условия продажи		**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		1 120 000 000	652 812 750	1 352 700 000
Снижение цены в процессе торгов			**Цена предложения**	**Цена предложения**	**Цена предложения**
Корректировка, %	%		-10	-10	-10
Скорректированная цена	руб.		1 008 000 000	588 592 513	1 219 628 588
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.**		**1 008 000 000**	**588 592 513**	**1 219 628 588**

Обоснование вносимых корректировок

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Способ платежа

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

УСЛОВИЯ РЫНКА

Изменение цен во времени

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

Отличие цены предложения от цены сделки

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

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

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

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

Скидка на торг рассчитывалась на основании информации Сборник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД-16, 2014 г.:

Скидки на торг

Таблица 5.5.

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, Белоруссии

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	-	9-13 (10,5)	6-8 (7)	11-14 (11,5)	5-7 (6)	9-15 (11,0)	-	12-15 (14)	-
Екатеринбург	6-8 (7)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	7-12 (9,5)	8-10 (9)	8-12 (10)	12-14 (13)
Краснодар	7-9 (8)	9-12 (10,5)	-	9-14 (11,5)	6-8 (7)	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	13-15 (14)
Москва	6-10 (8)	9-13 (11)	9-14 (11,5)	11-15 (13)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	8-12 (10)	10-14 (12)	12-15 (13,5)

С учетом характеристик месторасположения Объекта оценки, и выбранных объектов-аналогов, ситуации на рынке коммерческой недвижимости, а также уровня ликвидности (обоснование приведено в соответствующих разделах настоящего Отчета), величина корректировки на данный элемент сравнения была принята на уровне минимального значения в размере (-10 %)

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

Рыночная стоимость земельного участка Объекта оценки составляет – 12 623 руб./кв. м.

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

Таблица 5.6

Расчет рыночной стоимости земельных участков объектов-аналогов

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения	руб./кв. м	12 623			
Объем передаваемых прав		**Собственность**	**Собственность**	**Собственность**	**Собственность**
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		12 623	12 623	12 623
Местоположение		**РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево**	**РФ, г. Москва, д. Николо-Хованское**	**Московская область, городской округ Химки, Химки, Ленинградское шоссе**	**Московская область, Киевское шоссе, 5 км от МКАД**
Направление		**Киевское шоссе (Юго-Западное направление)**	**Калужское шоссе (Юго-Западное направление)**	**Ленинградское шоссе (Северо-Западное направление)**	**Киевское шоссе (Юго-Западное направление)**
Корректировка	%		0%	-20%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		12 623	10 098	12 623
Удаленность от МКАД	**км**	**4**	**4**	**6**	**5**
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		12 623	10 098	12 623
Общая площадь	**кв. м**	**65 895,0**	**11 000,0**	**10 000,0**	**14 000,0**
Корректировка	%		16,4	17,4	14,0
Скорректированная цена	руб./кв. м		14 693	11 855	14 390
Наличие коммуникации		**Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение**	**Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление**	**Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление**	**Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление**
Корректировка	%		-17	-17	-17
Скорректированная цена	руб./кв. м		12 195	9 840	11 944
Ж/д пути		**Нет**	**Нет**	**Нет**	**Нет**
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв. м		12 195	9 840	11 944
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		12 195	9 840	11 944
Стоимость земельного участка	руб.		**134 145 000**	**98 400 000**	**167 216 000**

Объем передаваемых прав на земельный участок

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

Местоположение

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

Корректировка на направление

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

Величина корректировки была рассчитана на основании средних цен предложений земельных участков по данным направлениям и сопоставимых удалениях от МКАД[10]

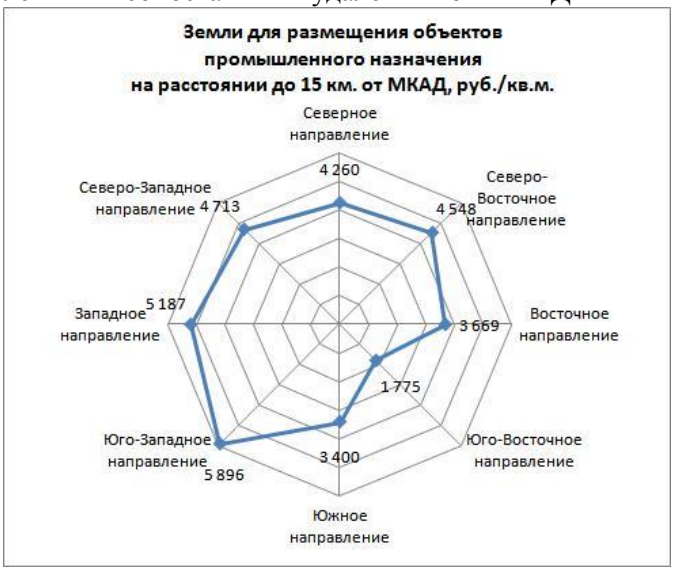


Таблица 5.7

Расчет рыночной стоимости земельных участков объектов-аналогов (корректировка на направление)

Киевское шоссе (Юго-Западное направление)	Калужское шоссе (Юго-Западное направление)	Ленинградское шоссе (Северо-Западное направление)	Киевское шоссе (Юго-Западное направление)
5 896	5 896	4 713	5 896
	0%	**-20%**	**0%**

Корректировка на удаленность от МКАД

По данному элементу сравнения отличий между оцениваемым объектом и выбранными объектами – аналогами не выявлено (находятся на сопоставимом удалении от МКАД), корректировка не проводится.

Общая площадь

Корректировка на площадь определялась на основании корреляционно-регрессионной зависимости изменения цены 1 кв. м земельного участка от его размера.

Размер корректировки для аналогов был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка (Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», № 1 (40), 2005 г. Поправка на площадь подчиняется степенной зависимости).

Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (Ks).

Зависимость цены земельного участка от размера земельного участка

Таблица 5.8

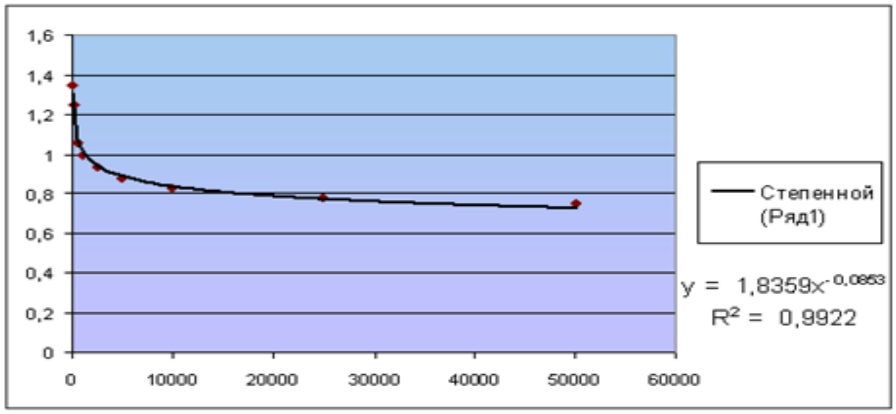
№ п/п	Площадь участка, кв.м.	Коэффициент поправки (Ks)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25

[10] Источник информации: http://rbpinfo.ru/index/stoimost_zemelnykh_uchastkov_v_moskovskoj_oblasti_obzor_rynka_mart_2014_g/0-95

№ п/п	Площадь участка, кв.м.	Коэффициент поправки (Ks)
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Источник: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», № 1 (40), 2005 г.

Поправка на площадь подчиняется степенной зависимости. Эта зависимость отражена на рисунке, представленном ниже.



Корреляционно-регрессионная зависимость стоимости земли от площади

Источник: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации»,№ 1 (40), 2005 г.

Наиболее точно (коэффициент достоверности аппроксимации составляет 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

Ks = 1,8359*x^-0,0853,

где:

Ks – коэффициент поправки;

x – площадь земельного участка.

Расчет величины корректировки для земельного участка, общей площадью 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	11 000,0	10 000,0	14 000,0
Коэффициент зависимости	0,713	0,830	0,837	0,813
Корректировка		**16,4%**	**17,4%**	**14,0%**

Инженерные коммуникации

Значение корректировок было принято по данным Справочника оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков»[11]. Результаты исследования приведены в таблице ниже**:**

Таблица 5.10

[11] Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Научное руководство изданием, общее редактирование Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2014 г.

Наличие коммуникаций			
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,14	1,18
Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,17	1,15	1,19
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,13	1,16

Таблица 5.11

Расчет рыночной стоимости улучшений объектов-аналогов (с учетом НДС, без учета стоимости земельного участка)

Наименование	Ед. изм.	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения, с НДС	руб.	1 008 000 000	588 592 513	1 219 628 588
Рыночная стоимость земельного участка	руб.	134 145 000	98 400 000	167 216 000
Стоимость улучшений, с НДС	руб.	873 855 000	490 192 513	1 052 412 588
Общая площадь	кв.м.	10 000,0	5 689,0	16 700,0
Стоимость улучшений, с учетом НДС	руб./кв. м	**87 386**	**86 165**	**63 019**
Стоимость улучшений, без учета НДС	руб./кв. м	**74 056**	**73 021**	**53 406**

Таблица 5.12

Расчет рыночной стоимости улучшений оцениваемого объекта (с учетом 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		74 056	73 021	53 406
Площадь общая	**кв. м**	**30 831,1**	**10 000,0**	**5 689,0**	**16 700,0**
Корректировка	%		-12,3	-17,4	-7,1
Скорректированная цена	руб./кв. м		64 947	60 315	49 614
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		64 947	60 315	49 614
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		64 947	60 315	49 614
На состав площадей					
Доля административных помещений, %		**32,56**	**70,29**	**20,00**	**5,39**
Доля производственно-складских помещений, %		**67,44**	**29,71**	**80,00**	**94,61**
Коэффициент удорожания административных помещений			**1,78**	**1,78**	**1,78**
Стоимость производственно-складских помещений, руб./кв. м			**41 948**	**52 176**	**47 612**
Стоимость административных помещений, руб./кв. м			**74 667**	**92 873**	**84 749**
Весовые коэффициенты			0,333	0,314	0,353
Рыночная стоимость улучшений объекта оценки производственно-складского назначения (отапливаемые)	**руб./кв. м**	**47 159**			
Рыночная стоимость улучшений объекта оценки административного назначения	**руб./кв. м**	**83 943**			
Рыночная стоимость улучшений объекта оценки	**руб.**	**1 823 181 406**			

Площадь улучшений объекта

Объект оценки и выбарнные объекты-аналоги имеет различные площади.

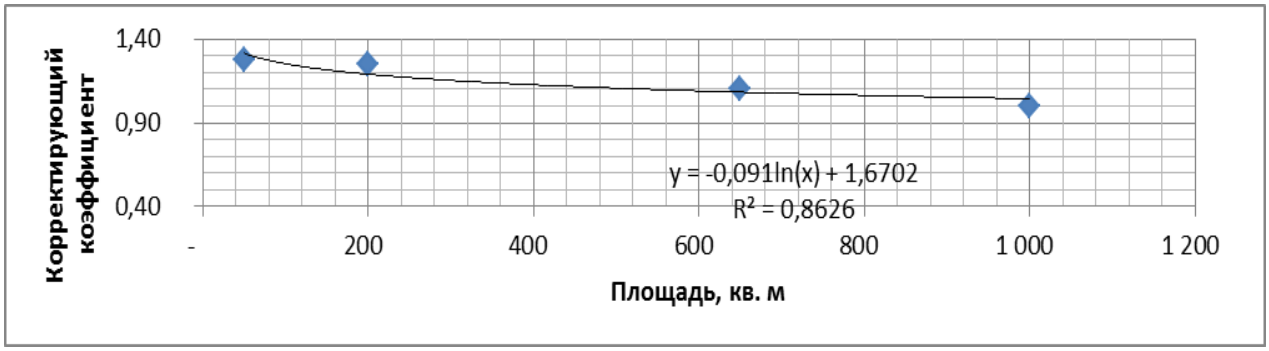
Регрессия построена на основании данных "Справочника оценщика недвижимости", 2014 г., том 1, стр. 148, Лейфер Л.А.:

Входные данные для построения регрессии

Общая площадь, кв. м	Среднее значение, кв. м	Корректирующий коэффициент
до 100	50	1,28
100-300	200	1,25
300-1000	650	1,10
от 1000	1 000	1,00

Источник: "Справочник оценщика недвижимости", 2014 г., том 1, стр. 148, Лейфер Л.А.

Корреляционно-регрессионная зависимость строилась в среде Microsoft Excel с использованием функции «Мастер диаграмм».



Корректировки рассчитывались согласно уравнению

y = -0,091ln(x) + 1,6702,

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	30 844,4	10 000,0	5 689,0	16 700,0
Относительная расчетная стоимость	0,7296	0,8321	0,8834	0,7854
Корректировка на общую площадь, округлено, %		**-12,3**	**-17,4**	**-7,1**

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 расчета методом парных продаж, расчет приведен в таблице ниже:

Таблица 5.14

Поправочные коэффициенты

Месторасположение	Ставка аренды административных помещений, руб. / кв. м/ год	Ставка аренды складских помещений, руб. / кв. м/ год	Коэф. соотношения стоимости офисных помещений к складским	Источник информации
РФ, Московская область, 29-й км МКАД	11500	6600	1,742	http://www.sklad-man.ru/arenda-sklada/sklad973.html?dist_from=1&dist_to=6&loc=0&loc2=0
РФ, Каширское шоссе, 3 км от МКАД	10000	5500	1,818	http://www.sklad-man.ru/arenda-sklada/sklad283.html?dist_from=1&dist_to=6&loc=0&loc2=0

Месторасположение	Ставка аренды административных помещений, руб. / кв. м/ год	Ставка аренды складских помещений, руб. / кв. м/ год	Коэф. соотношения стоимости офисных помещений к складским	Источник информации
Среднее значение			**1,780**	

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

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

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

где

$Вес_i$ – вес i-ого аналога

Val_i - i-ая валовая корректировка.

ΣVal_i - сумма валовых корректировок;

n – количество объектов аналогов.

5.2 Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества на основе доходного подхода

Методология доходного подхода

Определение рыночной 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 рыночной 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 рыночной 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[12]	В том числе[13]		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. Саларьева, 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. Саларьева, 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. Саларьева, 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. Саларьева, 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. Саларьева, 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. Саларьева, 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. Саларьева, 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 предоставлено не была. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки по доходному подходу производился по рыночным арендным ставкам.

Для расчета текущей рыночной стоимости права аренды 1 кв. м. площадей, оценщиками были проанализирован рынок аренды в районе приближенными к объекту оценки.

[12] В арендопригодную площадь не включены объекты вспомогательного назначения

[13] Площади определены согласно технического паспорта

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 рыночной 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	РФ, Московская область (Минское шоссе, 6 км от МКАД)	РФ, Московская область (Киевское шоссе, 2 км от МКАД)	Москва, Московский поселение, д. Саларьево, улица Адмирала Корнилова
Направление. Удаленность от МКАД	Минское шоссе, 6 км от МКАД	Киевское шоссе, 2 км от МКАД	Киевское 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.	от 5000 до 10000	6500,0	от 500
Техническое состояние помещений	Состояние хорошее	Состояние хорошее	Состояние хорошее
Эксплуатационные расходы	Включены	Не включены	Не включены
Величина арендной платы, с учетом НДС, руб./кв. м/год.	15 161	13 964	12 000
Величина арендной платы, без учета НДС, руб./кв. м/год.	12 848	11 834	10 169
Источник информации	Дембе Валерия тел.: 988-41-95, 8-926-902-54-94	АН "ЛИГА ПРО" тел.: 988-41-95	Телефоны: +7 495 973-44-55
	http://www.sklad-i-ofis.ru/catalog/stocks/small/11401/	http://www.sklad-man.ru/arenda-sklada/sklad43.html?dist_from=1&dist_to=6&loc=0&loc2=0	http://www.cian.ru/rent/commercial/7587196/

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		12 848	11 834	10 169
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		12 848	11 834	10 169
Финансовые условия		**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		12 848	11 834	10 169
Условия аренды		**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		12 848	11 834	10 169
Снижение цены в процессе торгов		**Рыночная стоимость**	**Цена предложения**	**Цена предложения**	**Цена предложения**
Корректировка	%		-8	-8	-8

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Скорректированная цена	руб./кв. м		11 820	10 887	9 355
Местоположение		**РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево**	**РФ, Московская область (Минское шоссе, 6 км от МКАД)**	**РФ, Московская область (Киевское шоссе, 2 км от МКАД)**	**Москва, Московский поселение, д. Саларьево, улица Адмирала Корнилова**
Направление		**Киевское шоссе, 4 км от МКАД**	**Минское шоссе, 6 км от МКАД**	**Киевское шоссе, 2 км от МКАД**	**Киевское шоссе, 5 км от МКАД**
Корректировка	%		0	-3	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		11 820	10 560	9 355
Эксплуатационные расходы			**Включены**	**Не включены**	**Не включены**
Корректировка	руб./кв. м		-3288	0,0	0,0
Корректировка	%		-27,8	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв. м		8 532	10 560	9 355
Весовые коэффициенты			0,2682	0,3603	0,3715
Ставка арендной платы для помещений производственно-складского назначения, руб./кв. м в год, без учета НДС	**руб./кв. м**	**9 569**			
Ставка арендной платы для помещений административного назначения, руб./кв. м в год, без учета НДС	**руб./кв. м**	**17 033**			

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-16, 2014 г.:

Скидки на торг

Таблица 5.18.

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

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	-	9-13 (10,5)	6-8 (7)	11-14 (11,5)	5-7 (6)	9-15 (11,0)	-	12-15 (14)	-
Екатеринбург	6-8 (7)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	7-12 (9,5)	8-10 (9)	8-12 (10)	12-14 (13)
Краснодар	7-9 (8)	9-12 (10,5)	-	9-14 (11,5)	6-8 (7)	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	13-15 (14)
Москва	6-10 (8)	9-13 (11)	9-14 (11,5)	11-15 (13)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	8-12 (10)	10-14 (12)	12-15 (13,5)

Учитывая индивидуальные характеристики, район расположения, а также ситуацию на рынке недвижимости данного сегмента рынка, корректировка на уторгование принята на уровне минимального значения, в размере (-8,0 %), т.к. спрос на данные объекты 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

Фактор местоположения имеет первостепенное значение, поскольку в значительной, а иногда решающей мере определяет полезность конкретного объекта недвижимости. Расположение объекта

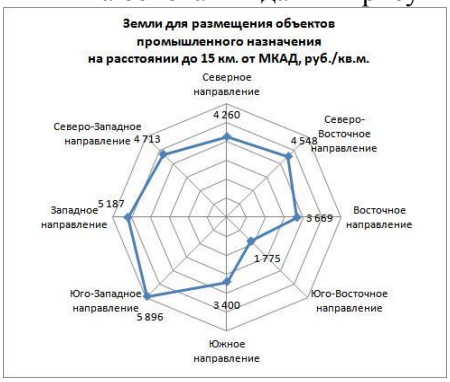
недвижимости в том или ином конкретном фрагменте городской территории определяет его сравнительную ценность.

Корректировка на направление

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

Корректировка на удаленность от МКАД

На основании данных рисунков ниже определены входные данные для построения регрессии[14]:



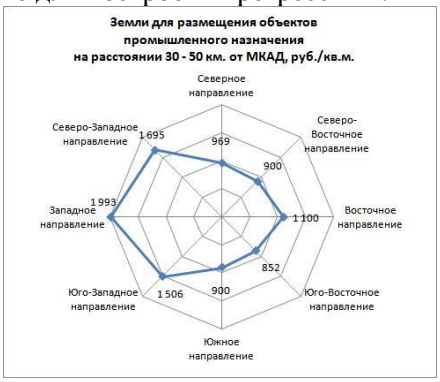
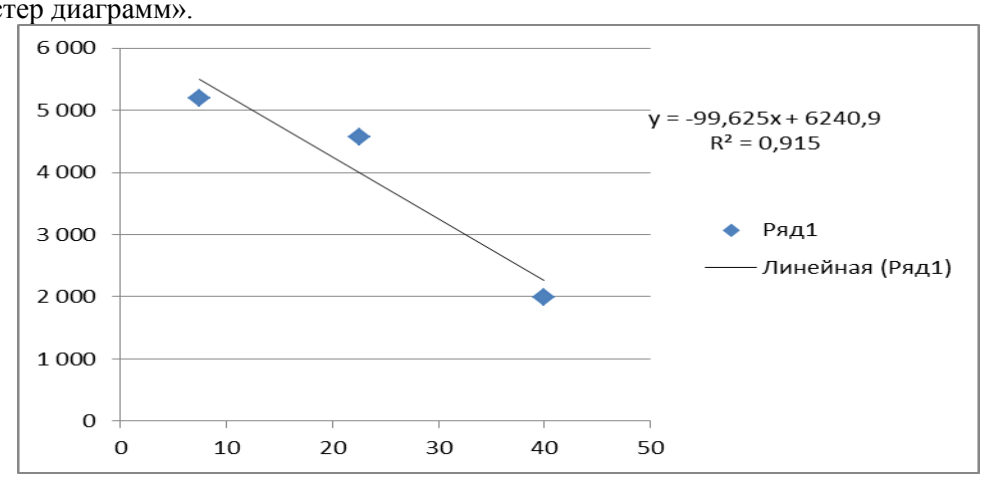


Таблица 5.19

Входные данные для построения регрессии

Удаление от МКАД, км	Среднее значение, км	Средняя стоимость земельных участков промышленного назначения в зависимости от удаления от МКАД, руб./кв. м
до 15	7,5	5 187
15-30	22,5	4 569
30-50	40	1993

Корреляционно-регрессионная зависимость строилась в среде Microsoft Excel с использованием функции «Мастер диаграмм».



Итоговое значение корректировки на удаление от МКАД приведено в таблице:

Таблица 5.20

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаление от МКАД, км	Киевское шоссе, 4 км от МКАД	Минское шоссе, 6 км от МКАД	Киевское шоссе, 2 км от МКАД	Киевское шоссе, 5 км от МКАД
Корректировка		**0%**	**-3%**	**0%**

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.

[14] Источник информации: http://rbpinfo.ru/index/stoimost_zemelnykh_uchastkov_v_moskovskoj_oblasti_obzor_rynka_mart_2014_g/0-95

Техническое состояние, отделка

По данному элементу сравнений отличий не выявлено, корректировка не требуется

Эксплуатационные расходы

В состав объекта – аналога №1 включены эксплуатационные расходы.

Величина была рассчитана на основании данных «Сборник Рыночных корректировок СРД-16»

Таблица 5.21

Таблица 1.6.1

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

№ п/п	Город/ Класс	A	B	C
1.	**Москва***			
1.1.	**Офисные помещения:**			
	Операционные расходы	5 820	4 790	2 570
	Эксплуатационные расходы	3 880	3 180	1 995
1.2.	**Торговые помещения**			
	Операционные расходы	6 230	5 790	4 630
	Эксплуатационные расходы	5 060	3 970	2 980
1.3.	**Складские помещения**			
	Операционные расходы	2 130	1 940	1 390
	Эксплуатационные расходы	1 830	1 290	910
2.	**Санкт/Петербург**			
2.1.	**Офисные помещения**			
	Операционные расходы	5 140	4 470	2 960
	Эксплуатационные расходы	3 650	3 160	2 060
2.2.	**Торговые помещения**			
	Операционные расходы	5 860	4 780	3 710
	Эксплуатационные расходы	4 700	3 030	2 420
2.3.	**Складские помещения**			
	Операционные расходы	1 780	1 470	1090
	Эксплуатационные расходы	1 390	1 090	740
3.	**Московская область**			
3.1.	**Складские помещения**			
	Операционные расходы	1 260 – 1 810	980 - 1 690	740 – 1 380

** Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 16 - 20% по сравнению с Москвой.*

Расценки даны с учетом НДС.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение, ориентировочно, составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Состав площадей

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

Коэффициент соотношения цен офисных объектов к производственно – складским был рассчитан аналогично разделу «Сравнительный подход» настоящего Отчета.

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

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

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

где

$Вес_i$ – вес i-ого аналога

Val_i - i-ая валовая корректировка.

ΣVal_i - сумма валовых корректировок;

n – количество объектов аналогов.

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

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

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

Прогноз потерь от незанятости и при сборе арендной платы

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

Данный показатель рассчитывалась на основании информации «Справочник оценщика недвижимости, Том2, 2014 г.»

Таблица 5.22

2.1. Процент недозагрузки при сдаче в аренду. Активный рынок

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококлассные производственно-складские объекты	11%	10%	12%
1.2 Низкоклассные производственно-складские объекты	13%	12%	14%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	9%	9%	10%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	9%	8%	10%
2.3 Универсальные низкоклассные офисно-торговые объекты	10%	9%	11%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	14%	17%
4.1 Квартиры	7%	7%	8%

Величина данного показателя принята на уровне среднего значения указанных выше интервалов (для складских площадей – 11 %, для административных 9%).

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).

Величина была рассчитана на основании данных «Сборник Рыночных корректировок СРД-16»

Таблица 5.23

Таблица 1.6.1

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

№ п/п	Город/ Класс	A	B	C
1.	**Москва***			
1.1.	**Офисные помещения:**			
	Операционные расходы	5 820	4 790	2 570
	Эксплуатационные расходы	3 880	3 180	1 995
1.2.	**Торговые помещения**			
	Операционные расходы	6 230	5 790	4 630
	Эксплуатационные расходы	5 060	3 970	2 980
1.3.	**Складские помещения**			
	Операционные расходы	2 130	1 940	1 390
	Эксплуатационные расходы	1 830	1 290	910
2.	**Санкт/Петербург**			
2.1.	**Офисные помещения**			
	Операционные расходы	5 140	4 470	2 960
	Эксплуатационные расходы	3 650	3 160	2 060
2.2.	**Торговые помещения**			
	Операционные расходы	5 860	4 780	3 710
	Эксплуатационные расходы	4 700	3 030	2 420
2.3.	**Складские помещения**			
	Операционные расходы	1 780	1 470	1090
	Эксплуатационные расходы	1 390	1 090	740
3.	**Московская область**			
3.1.	**Складские помещения**			
	Операционные расходы	1 260 – 1 810	980 - 1 690	740 – 1 380

** Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 16 - 20% по сравнению с Москвой.*
Расценки даны с учетом НДС.
Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение, ориентировочно, составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

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

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

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. Согласно Информационно-аналитического Бюллетеня рынка недвижимости «RWAY» №245 (август 2015), ставка капитализации для складских объектов находится в диапазоне от 12,0% до 13,2 %. С учетом сложившейся ситуации на рынке коммерческой недвижимости, величина данного показателя была принята на уровне минимального значения – 12,0 %.

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

Таблица 5.24

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки доходным подходом

№ п/п	Наименование ОС	Арендопригод-ная площадь, кв. м	в том числе	Производствен-ные помещения	Административ-ные помещения	Ставка арендной платы для помещений производствен-но-складского назначения, руб./кв. м в год, без учета НДС	Ставка арендной платы для помещений административ-ного 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	Операцион-ные расходы, руб., без учета НДС	ЧОД, руб., без учета НДС	Коэффициент капитализа-ции, %	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	9 569	17 033	141 137 141	12 702 343	128 434 798	13 622 348	114 812 450	12,00	956 770 000
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.	7 318,00		6 856,97	461,03	9 569	17 033	73 467 070	7 924 323	65 542 747	2 499 604	63 043 143	12,00	525 360 000
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	9 569	17 033	73 493 218	7 927 142	65 566 076	2 500 500	63 065 576	12,00	525 546 000
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.	7 260,70		6 803,28	457,42	9 569	17 033	72 891 821	7 862 276	65 029 545	2 480 032	62 549 513	12,00	521 246 000
	Итого	**30 185,40**		**20 519,65**	**9 665,75**									**2 528 922 000**
	Рыночная стоимость земельных участков													**831 793 000**
	Рыночная стоимость улучшений земельного участка, без НДС за вычетом стоимости земельных участков													**1 697 129 000**

5.3 Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества на основе затратного подхода

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

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

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

Исходя их вышеизложенного, модель оценки рыночной 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} – рыночная 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, спецоснащение 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 01.01.2011 г. для условий строительства в Московской области.
- «Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства» (КО-Инвест); составленным в ценах на 01.01.2011 г. для условий строительства в Московской области.
- «Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства» (КО-Инвест); составленным в ценах на 01.01.2011 г. для условий строительства в Московской области.
- Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов (УПВС), составленным в ценах на 1969 г.

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

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

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

Обоснование поправок и корректировок

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

Таким образом, корректирующие показатели объединяются в две группы:

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

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

На отсутствие части наружных стен. Поправки на отсутствие какой-либо наружной стены здания (ΔСст), применяются тогда, когда оцениваемое здание пристроенное, может определяться по формуле:

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

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

ΔСст – справочная стоимость стен непристроенного объекта недвижимости, приводимая в гр. 11 табл. раздела 3 и 4 справочника.

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

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

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

Цпер, Цпол, Цкарк – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий, пола, каркаса, руб./куб. м здания;

ho , ha – средняя высота этажа соответственно оцениваемого здания и здания–аналога, м

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

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

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

Поправка на различие в количестве перегородок. Поправка на количество перегородок (ΔСпер) вводится в случае существенного различия в их количестве в оцениваемом объекте и объекте-аналоге. Расчет поправки производится по следующей формуле:

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

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

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

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

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

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

Поправка на наличие подвалов (ΔСп) производится с учетом приведенных в сборнике справочных данных о стоимости строительства подвалов, исходя из их объемов и характеристик.

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

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

Поправки второй группы

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

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

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

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

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

СВ	–	стоимость замещения объекта оценки без учета износа;
СБАЗ	–	справочный стоимостной показатель (на единицу измерения здания);
SDC	–	итоговая поправка по первой группе, выраженная в руб. на 1 куб. м или 1 кв. м здания;
К	–	общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок;
N	–	количество единиц измерения в оцениваемом объекте (строительный объем, площадь и пр.);
Крег.	–	региональный коэффициент (определяется на основании разделов 8 справочника)

КДЕВ	–	коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;
КНДС	–	коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость.

Внесение корректировок

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

Поправка на различие в строительном объеме/площади. Поправка на разницу в строительном объеме (V, куб. м) или площади (S, кв. м) между оцениваем зданием (Vo, So соответственно) и ближайшим параметром из справочника (Vспр, Sспр) определяется с помощью табл. 1.5 справочника, представленной ниже.

Таблица 5.25

Поправка на различие в строительном объеме/площади

На разницу в объеме		**На разницу в площади**	
Vo/Vспр	Ко	So/Sспр	Ко
0,29-0,10	1,22	0,49-0,25	1,20
0,49-0,30	1,20	0,86-0,50	1,10
0,71-0,50	1,16	0,85-1,15	1,00
0,70-1,30	1,00	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	1,50-2,00	0,93

Источник: КО-ИНВЕСТ

Поправка на изменение цен после издания справочника с учетом региональных различий. Поправка рассчитана с использованием корректирующего коэффициента стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений Таблицы 2.21 и КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» №№91, 74 и 62.

Таблица 5.26

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

№ п/п	Наименование основного средства	Общая площадь, кв. м	Строитель-ный 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	ОЗ.03.077	2011	КС-4	14 095,00	от 6350 до 8550 кв. м	-	куб. м	37 589,00	0,00	1,446	766 115 317
2	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв.м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015 г.	7 318,00	303 231,00	Сэндвич - панели	КС-6	ПЗ.19.092	2011	КС-6	5 656,63	-	124 000,0	куб. м	303 231,00	0,00	1.058	1 814 750 975
3	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7320,6 кв.м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9050. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158279 от 06.04.2015 г.	7 320,60														
4	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7260,7 кв.м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9049. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158278 от 06.04.2015 г.	7 260,70														
5	Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв.м., инв. № 097:032-20606/2Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384. Свидетельство о государственной регистрации	21,00	69,00	Бетонные монолитные	КС-1	ПЗ.19.072	2011	КС-1	6 994,85	-	100,0	куб. м	69,00	0,00	1,647	794 916

№ п/п	Наименование основного средства	Общая площадь, кв. м	Строитель-ный 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	П4.17.0.230	2011	КС-1	2 467,40	-	до 3 000	куб. м	1 547,00	0,00	1,420	5 420 236
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	П3.19.072	2011	КС-1	6 994,85	-	100,0	куб. м	69,00	0,00	1,647	794 916

Таблица 5.27

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

№ п/п	Объект оценки	Основные технические характеристики		Год построй-ки	Ед. изм.	Кол-во ед. изм. объекта оценки	Год справочника	Код объекта аналога	КС	Справочный показатель по объектам-аналогам	На различие в климате	На изменение цен после издания справочника	На конструктив-ные элементы	НДС	Стоимость затрат на создание здания Объекта оценки, без учета НДС, руб.
1	Бытовая канализация, назначение: 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.	Трубопроводы	2011	м	510,660	2008	ИЗ.7.42.002	КС-12	2 694,06	1,00	2,266	1,000	1	3 117 447
			Колодцы	2011	шт.	20	2008	ИЗ.7.21.001	КС-10	40 751,44	1,00	2,602	1,000	1	2 120 705
2	Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область,	Протяженность 1 027,45 м. Материал - ПНД, диаметр 110 мм, 250 мм. Количество колодцев -14 ш. Год постройки 2011 г.	Трубопроводы	2011	м	1027,450	2008	ИЗ.7.42.002	КС-12	2 694,06	1,00	2,266	1,000	1	6 272 315

№ п/п	Объект оценки	Основные технические характеристики		Год построй-ки	Ед. изм.	Кол-во ед. изм. объекта оценки	Год справочника	Код объекта аналога	КС	Справочный показатель по объектам-аналогам	На различие в климате	На изменение цен после издания справочника	На конструктив-ные элементы	НДС	Стоимость затрат на создание здания Объекта оценки, без учета НДС, руб.
	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.		Колодцы	2011	шт.	14	2008	ИЗ.7.21.001	КС-10	40 751,44	1,00	2,602	1,000	1	1 484 493
3	Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015 г.	Протяженность - 1 825,31 м, материал - ПВХ, ПП, "Прагма", диаметр - 100, 150, 200, 300, 350, 400, 500 мм, количество колодцев - 36 шт. Год постройки 2011 г.	Трубопроводы	2011	м	1825,310	2008	ИЗ.7.42.002	КС-12	2 694,06	1,00	2,266	1,000	1	11 143 043
			Колодцы	2011	шт.	36	2008	ИЗ.7.21.001	КС-10	40 751,44	1,00	2,602	1,000	1	3 817 269
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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2465. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158274 от 06.04.2015 г.	Площадь застройки - 13,3 кв. м. Модель "Евроион-Биоматикс 15". Материал фундамента-ж/б. Год постройки 2011 г.		2011	куб. м	46,55	2008	ИЗ.7.14.001	КС-9	22 145,49	1,00	2,092	1,000	1	2 156 585
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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015 г.	Площадь застройки - 123,1 кв. м. Модель "Векса-5м". Материал фундамента-ж/б. Год постройки 2011 г.		2011	куб. м	430,85	2008	ИЗ.7.14.001	КС-9	22 145,49	1,00	2,092	1,000	1	19 960 576

№ п/п	Объект оценки	Основные технические характеристики		Год построй-ки	Ед. изм.	Кол-во ед. изм. объекта оценки	Год справочника	Код объекта аналога	КС	Справочный показатель по объектам-аналогам	На различие в климате	На изменение цен после издания справочника	На конструктив-ные элементы	НДС	Стоимость затрат на создание здания Объекта оценки, без учета НДС, руб.
6	Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158266 от 06.04.2015 г.	Протяженность 49,45 м. Материал - сталь, диаметр 219 мм, количество колодцев - 2 шт. Год постройки 2011 г.	Трубопроводы	2011	м	49,45000	2008	ИЗ.9.01.002	КС-12	23 224,62	1,00	2,266	1,000	1	2 602 405
			Колодцы	2011	шт.	2	2008	ИЗ.7.21.001	КС-10	40 751,44	1,00	2,602	1,000	1	212 070
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, диметр - 110 мм, материал - прагма, колодцы - 2 шт.	Трубопроводы	2011	м	14,800	2008	ИЗ.7.42.002	КС-12	2 694,06	1,00	2,266	1,000	1	90 350
			Колодцы	2011	шт.	2	2008	ИЗ.7.21.001	КС-10	40 751,44	1,00	2,602	1,000	1	212 070
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	2008	ИЗ.7.42.002	КС-12	2 694,06	1,00	2,266	1,000	1	22 588
			Колодцы	2011	шт.	2	2008	ИЗ.7.21.001	КС-10	40 751,44	1,00	2,602	1,000	1	212 070
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	2008	ИЗ.7.42.002	КС-12	2 694,06	1,00	2,266	1,000	1	128 810
			Колодцы	2011	шт.	4	2008	ИЗ.7.21.001	КС-10	40 751,44	1,00	2,602	1,000	1	424 141
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.	Протяженность 141,78 м, диаметр - 325 мм, 159 мм, материал - сталь, ППУ-ПЭ	Трубопроводы	2011	м	141,78000	2008	ИЗ.9.01.003	КС-12	34 140,20	1,00	2,266	1,000	1	10 968 341

№ п/п	Объект оценки	Основные технические характеристики		Год построй-ки	Ед. изм.	Кол-во ед. изм. объекта оценки	Год справочника	Код объекта аналога	КС	Справочный показатель по объектам-аналогам	На различие в климате	На изменение цен после издания справочника	На конструктив-ные элементы	НДС	Стоимость затрат на создание здания Объекта оценки, без учета НДС, руб.
	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158270 от 06.04.2015 г.														
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	2008	ИЗ.8.03.001	КС-14	548 742,85	1,00	2,618	1,000	1	1 128 456
			Колодцы	2011	шт.	17	2008	ИЗ.7.21.001	КС-10	40 751,44	1,00	2,602	1,000	1	1 802 599
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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015 г.	Протяженность - 293,1 м, материал - ПНД, диаметр - 500 мм. Колодцы - 10 шт. Год постройки - 2011 г.	Трубопроводы	2011	м	293,100	2008	ИЗ.7.42.002	КС-12	2 694,06	1,00	2,266	1,000	1	1 789 299
			Колодцы	2011	шт.	10	2008	ИЗ.7.21.001	КС-10	40 751,44	1,00	2,602	1,000	1	1 060 352
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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015 г.	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.	Трубопроводы	2011	км	1,03495	2008	ИЗ.6.09.020	КС-12	1 734 879,44	1,00	2,266	1,000	1	4 068 634

Прибыль предпринимателя

Значение данного показателя было принято по данным Справочника оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты»[15]. Результаты исследования приведены в таблице ниже**:**

Таблица 5.28

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, % в год (прибыль девелопера)	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококлассные производственно-складские объекты	20%	19%	21%
1.2 Низкоклассные производственно-складские объекты	17%	16%	18%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	24%	23%	25%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	25%	23%	26%
2.3 Универсальные низкоклассные офисно-торговые объекты	21%	20%	22%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	15%	14%	15%
4.1 Квартиры (многоквартирные жилые дома)	26%	25%	28%
5.1 Базы отдыха	19%	18%	20%

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:

[15] Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Научное руководство изданием, общее редактирование Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2014 г.

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

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

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

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

Таблица 5.29

Ориентировочная оценка физического износа зданий

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

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

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

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

Таблица 5.30

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	3	125	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.	2010	5	80	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.	2010	5	80	6
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	5	80	6
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	5	125	4
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	2010	5	125	4

Наименование основного средства	Год постройки	Тфакт, лет	Тнорм, лет	Иф, %
государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015 г.				
Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158280 от 06.04.2015г.	2012	3	125	2
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	4	30	13
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.	2011	4	30	13
Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015 г.	2011	4	30	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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2465. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158274 от 06.04.2015 г.	2011	4	30	13
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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015 г.	2011	4	30	13
Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158266 от 06.04.2015 г.	2011	4	30	13
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	4	30	13
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	4	30	13
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	4	30	13
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	4	30	13
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	4	30	13
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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015 г.	2011	4	30	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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015 г.	2011	4	30	13

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

Аналогично физическому износу функциональный износ делят на устранимый и неустранимый.

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

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

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

Внешнего устаревания

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

В настоящем Отчете признаков внешнего устаревания не выявлено.

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

Таблица 5.31

Расчет рыночной 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, %	Рыночная 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.	766 115 317	1,20	919 338 380	2	0	0	2	900 952 000
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.	1 814 750 975	1,20	2 177 701 170	6	0	0	6	2 047 039 000
3	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7320,6 кв.м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9050. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158279 от 06.04.2015 г.								
4	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 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.	794 916	1,20	953 899	4	0	0	4	916 000
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.	5 420 236	1,20	6 504 283	4	0	0	4	6 244 000
7	Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158280 от 06.04.2015г.	794 916	1,20	953 899	2	0	0	2	935 000
	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	5 238 152	1,20	6 285 782	13	0	0	13	5 469 000

№ п/п	Наименование Объекта	Прямые строительные затраты, без учета НДС, руб.	Прибыль предпр, коэф.	Затраты на создание (замещение) улучшений, руб.	Иф, %	Уф, %	Увн, %	Инак, %	Рыночная стоимость улучшений без учета стоимости земельного участка, без учета НДС, руб.
	(условный) номер: 77:17:0110205:2469. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158267 от 06.04.2015 г.								
2	Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158276 от 06.04.2015 г.	7 756 808	1,20	9 308 170	13	0	0	13	8 098 000
3	Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015 г.	14 960 312	1,20	17 952 374	13	0	0	13	15 619 000
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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2465. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158274 от 06.04.2015 г.	2 156 585	1,20	2 587 902	13	0	0	13	2 251 000
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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015 г.	19 960 576	1,20	23 952 691	13	0	0	13	20 839 000
6	Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158266 от 06.04.2015 г.	2 814 475	1,20	3 377 370	13	0	0	13	2 938 000
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.	302 420	1,20	362 904	13	0	0	13	316 000
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.	234 658	1,20	281 590	13	0	0	13	245 000
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.	552 951	1,20	663 541	13	0	0	13	577 000
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.	10 968 341	1,20	13 162 009	13	0	0	13	11 451 000
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	2 931 055	1,20	3 517 266	13	0	0	13	3 060 000

№ п/п	Наименование Объекта	Прямые строительные затраты, без учета НДС, руб.	Прибыль предпр, коэф.	Затраты на создание (замещение) улучшений, руб.	Иф, %	Уф, %	Увн, %	Инак, %	Рыночная стоимость улучшений без учета стоимости земельного участка, без учета НДС, руб.
	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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015 г.	2 849 651	1,20	3 419 581	13	0	0	13	2 975 000
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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015 г.	4 068 634	1,20	4 882 361	13	0	0	13	4 248 000
	Итого								**3 034 172 000**

Определение рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав Объекта оценки

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

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

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

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

Основным законодательным актом, регулирующим земельные отношение в РФ, является Земельный кодекс РФ (Федеральный закон №136-ФЗ от 25 октября 2001 г. (в ред. Федерального закона от 27.07.2006 г. № 154-ФЗ).

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 рыночную стоимость участка на конкретном рынке.

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

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

Методы оценки рыночной стоимости права пользования земельными участками

При оценке рыночной стоимости земельных участков существуют следующие методы:

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

Таблица 5.32

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
1	**Метод сравнения продаж**	Применяется для оценки застроенных и незанятых ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков Определение стоимости прав аренды: аналогично вышеупомянутому	Метод может быть использован при наличии аналогов по продажам 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 недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости
6	**Метод предполагаемого использования**	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода отданного права.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости

Согласно ФЗ РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки в соответствии с принятыми стандартами. Согласно Федеральному стандарту

оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого подхода к оценке конкретные методы оценки (п.IV-20).

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной 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 5.33

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 промышленности…	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	Для размещения многофункционального административно-торгового и производственного комплекса	Промышленно-складской комплекс, РБУ и т.д	Под размещение нежилой недвижимости помещений производственного, складского назначения, торгово-развлекательные площади
Местоположение	РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево	РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево	Московская область, Ленинский район, д. Картмазово	Московская область, Ленинский район, д. Румянцево
Направление	Киевское шоссе (Юго-Западное направление)	Киевское шоссе (Юго-Западное направление)	Киевское шоссе (Юго-Западное направление)	Киевское шоссе (Юго-Западное направление)
Удаленность от МКАД, км	4	4	5	4
Площадь, кв. м	65 895,00	20 550,0	18 000,0	18 700,0
Площадь, сотка	658,95	205,50	180,00	187,00
Наличие зданий и сооружений (в т.ч. малых построек)	Условно свободный	Нет	Нет	Нет
Наличие коммуникаций	Электроосвещение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение	Газ по границе, электричество - 30 кВт, водопровод - скважина, канализация.	Нет	Нет
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
Стоимость, руб.		232 390 665	162 000 000	200 000 000
Стоимость, руб./кв. м		11 309	9 000	10 695
Источник информации		Телефоны: +7 495 504-00-03	Телефоны: +7 916 037-10-60	Телефоны: +7 915 000-15-35 , +7 926 438-39-97
		http://www.cian.ru/sale/suburban/6298900/	http://www.cian.ru/sale/suburban/3937222/	http://www.cian.ru/sale/suburban/1902415/

Таблица 5.34

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения	руб.		232 390 665	162 000 000	200 000 000
Наличие строений		**Условно свободный**	**Нет**	**Нет**	**Нет**
Корректировка	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		232 390 665	162 000 000	200 000 000
Скорректированная цена	руб./кв. м		11 309	9 000	10 695
Снижение цены в процессе торгов	**%**		**Цена предложения**	**Цена предложения**	**Цена предложения**
Корректировка	руб./кв. м		-5,0%	-5,0%	-5,0%

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Скорректированная цена			10 744	8 550	10 160
Вид права		**Собственность**	**Собственность**	**Собственность**	**Собственность**
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		10 744	8 550	10 160
Финансовые условия		**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		10 744	8 550	10 160
Условия продажи		**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		10 744	8 550	10 160
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		10 744	8 550	10 160
Местоположение		**РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево**	**РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево**	**Московская область, Ленинский район, д. Картмазово**	**Московская область, Ленинский район, д. Румянцево**
Направление		**Киевское шоссе (Юго-Западное направление)**	**Киевское шоссе (Юго-Западное направление)**	**Киевское шоссе (Юго-Западное направление)**	**Киевское шоссе (Юго-Западное направление)**
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		10 744	8 550	10 160
Расстояние от МКАД		**4**	**4**	**5**	**4**
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		10 744	8 550	10 160
Общая площадь земельного участка	**кв. м**	**65 895**	**20 550**	**18 000**	**18 700**
Корректировка	%		-9,4%	-10,4%	-10,1%
Скорректированная цена	руб./кв. м		9 734	7 661	9 134
Наличие коммуникаций		**Электроосвещение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение**	**Газ по границе, электричество - 30 кВт, водопровод - скважина, канализация.**	**Нет**	**Нет**
Корректировка	%		32,5%	48,0%	48,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		12 898	11 338	13 518
Наличие ж/д ветки		**Нет**	**Нет**	**Нет**	**Нет**
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		12 898	11 338	13 518
Категория земель		**Земли населенных пунктов**	**Земли населенных пунктов**	**Земли промышленности…**	**Земли населенных пунктов**
Разрешенное использование		**Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса**	**Для размещения многофункционального административно-торгового и производственного комплекса**	**Промышленно-складской комплекс, РБУ и т.д**	**Под размещение нежилой недвижимости помещений производственного, складского назначения, торгово-развлекательные площади**
Корректировка	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		12 898	11 338	13 518
Общая валовая коррекция			41,9	58,4	58,1
Весовые коэффициенты			0,410	0,294	0,296
Стоимость прав на земельный участок	**руб./кв. м**	**12 623**			

Обоснование внесенных корректировок

Обременения

Для объекта оценки, как и для объектов-аналогов №1-№3 обременения не зарегистрированы. Корректировка не требуется.

Качество прав

Земельный участок Объекта оценки оформлен на правах 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 предоставления 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».

Значение корректировок было принято по данным Справочника оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков»[16]. Результаты исследования приведены в таблице ниже**:**

Таблица 5.35

2.1. Скидка на торг. Активный рынок

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	9%	9%	10%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	8%	8%	9%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	13%	12%	14%

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	9%	5%	15%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	8%	5%	11%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	13%	8%	20%

Учитывая индивидуальные характеристики, район расположения, а также ситуацию на рынке недвижимости данного сегмента рынка, корректировка на уторгование принята на уровне минимального значения, в размере (-5,0 %), т.к. спрос на земельные участки в районе расположения Объекта оценки высокий со стороны потенциальных покупателей, учитывая индивидуальные характеристики района расположения – близость к МКАД, нахождение в районе развитой застройки и т.п.

Местоположение

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

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

[16] Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Научное руководство изданием, общее редактирование Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2014 г.

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 сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка на данный фактор не проводится.

Площадь земельного участка

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

Таблица 5.36

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	20 550,00	18 000,00	18 700,00
Коэффициент зависимости	0,713	0,787	0,796	0,793
Корректировка		**-9,4%**	**-10,4%**	**-10,1%**

Коммуникации

Значение корректировок было принято по данным Справочника оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков»[17]. Результаты исследования приведены в таблице ниже**:**

Таблица 5.37

Наличие коммуникаций			
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,14	1,18
Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,17	1,15	1,19
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,13	1,16

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.

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 рыночной стоимости земельных участков в составе Объекта оценки приведен в таблице ниже:

Таблица 5.38

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб./кв. м	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 5 895 кв.м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, уч. 10/5, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110205:299. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158287 от 06.04.2015 г.	5895	12 623	74 413 000
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	12 623	249 721 000

[17] Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Научное руководство изданием, общее редактирование Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2014 г.

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб./кв. м	Рыночная стоимость, руб.
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	12 623	507 659 000
	Итого	**65895**		**831 793 000**

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

1.Возможность определить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.

2.Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.

3.Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.

4.Способность учитывать специфически особенности объекта, влияющие на его стоимость (такие как местоположение, размер, потенциальная доходность).

С целью определения точности расчета рыночной 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	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб., без учета НДС	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб., без учета НДС	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб., без учета НДС
Объекты недвижимого имущества (здания, сооружения)	Справочно	1 823 181 406	1 697 129 000
Земельные участки	831 793 000	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.).

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

Расчет приведен в таблице ниже:

Таблица 6.2

Наименование объекта	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб., без учета НДС	Долевой коэф. от стоимости по затратному подходу	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС
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.	900 952 000	0,2969350	522 652 000
Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв.м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015 г.	684 050 696	0,2254489	396 825 000
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.	684 293 731	0,2255290	396 966 000
Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7260,7 кв.м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9049. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158278 от 06.04.2015 г.	678 694 573	0,2236836	393 718 000
Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв.м., инв. № 097:032-20606/2Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл.	916 000	0,0003019	531 000

Наименование объекта	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб., без учета НДС	Долевой коэф. от стоимости по затратному подходу	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС
7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158282 от 06.04.2015 г.			
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.	6 244 000	0,0020579	3 622 000
Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158280 от 06.04.2015г.	935 000	0,0003082	542 000
Бытовая канализация, назначение: канализование, протяженность 511 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К1, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2469. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158267 от 06.04.2015 г.	5 469 000	0,0018025	3 173 000
Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158276 от 06.04.2015 г.	8 098 000	0,0026689	4 698 000
Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015 г.	15 619 000	0,0051477	9 061 000
Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 13,3 кв.м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К4, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2465. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158274 от 06.04.2015 г.	2 251 000	0,0007419	1 306 000
Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв.м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015 г.	20 839 000	0,0068681	12 089 000
Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158266 от 06.04.2015 г.	2 938 000	0,0009683	1 704 000
Бытовая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 15,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1644. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158277 от 06.04.2015 г.	316 000	0,0001041	183 000
Водопровод от камеры ВКН-43, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 4,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1642. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158268 от 06.04.2015 г.	245 000	0,0000807	142 000
Ливневая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 21,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1643. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС	577 000	0,0001902	335 000

Наименование объекта	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб., без учета НДС	Долевой коэф. от стоимости по затратному подходу	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС
158269 от 06.04.2015 г.			
Теплосеть от котельной до ИТП2, назначение: нежилое, протяженность 142 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1713. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158270 от 06.04.2015 г.	11 451 000	0,0037740	6 643 000
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.	3 060 000	0,0010085	1 775 000
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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015 г.	2 975 000	0,0009805	1 726 000
Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г,Г1,Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015 г.	4 248 000	0,0014001	2 464 000
Итого	**3 034 172 000**	**1,0000000**	**1 760 155 000**

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:

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

2 591 948 000

(два миллиарда пятьсот девяносто один миллион девятьсот сорок восемь тысяч) рублей

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Итоговая рыночная стоимость, руб., без учета НДС
	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.	522 652 000
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.	396 825 000
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.	396 966 000
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.	393 718 000
5	Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв.м., инв. № 097:032-20606/2Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158282 от 06.04.2015 г.	531 000
6	Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь: 230,6 кв.м., инв. № 097:032:-20606/1Б, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015 г.	3 622 000
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.	542 000

№ п/п	Наименование объекта	Итоговая рыночная стоимость, руб., без учета НДС
	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158280 от 06.04.2015г.	
	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.	3 173 000
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, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158276 от 06.04.2015 г.	4 698 000
3	Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015 г.	9 061 000
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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2465. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158274 от 06.04.2015 г.	1 306 000
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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015 г.	12 089 000
6	Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158266 от 06.04.2015 г.	1 704 000
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.	183 000
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.	142 000
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.	335 000
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.	6 643 000
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.	1 775 000
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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015 г.	1 726 000
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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015 г.	2 464 000
	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.	74 413 000
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.	249 721 000

№ п/п	Наименование объекта	Итоговая рыночная стоимость, руб., без учета НДС
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.	507 659 000
	Итого	**2 591 948 000**

7. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки.

В отношении имущества, являющегося предметом настоящего Отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного имущества или намеревающимся совершить с ним сделку.

Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или с деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки.

Анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет об оценке составлен в полном соответствии с Правилами осуществления оценочной практики профессиональных Оценщиков.

Генеральный директор
ООО «ОМ-Консалт»
Специалист-оценщик _____ **М. С. Сидоренко**

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч . I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26 января 1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 23.07.2013 г. №143-ФЗ.
3. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»« от 01.07.2011 г. № 157-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 г. № 256);
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 г. № 255);
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 г. № 254);
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2007 г. № 611);
8. Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007 «Общие положения» (базовый стандарт РКО) (утв. решением Советом (Правлением) НП СО НКСО от 17.09.2007 г.; дата введения с 01.01.2008 г.);
9. Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.1-2008 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (утв. решением Советом (Правлением) НП СО НКСО от 25.09.2008 г.; с изменениями от 04.12.2008 г. и 19.12.2008 г.; дата введения с 01.01.2009 г.);
10. Стандарт организации СТО СДС СРО НКСО 3.3-2008 «Требования к отчету об оценке» (утв. решением Советом (Правлением) НП СО НКСО от 25.09.2008 г.; дата введения с 01.11.2008 г.);
11. Стандарт организации СТО ССРКО 2-2005 «Основные правила деятельности членов РКО (Кодекс этики)» (утв. решением Правления НП РКО от 21.12.2005 г.; дата введения с 01.01.2006 г.).

Справочная литература

1. Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. — М.: РУТИ, 1995.
2. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY” выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
3. Internet-ресурсы.

Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. 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.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2006.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д, Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

Приложение № 1

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью
"ОМ-Консалт"
(г. Москва)
ИНН 7725779683

является членом
НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЁРСТВА
"РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ"

Москва, "4" февраля 2013 года
Регистрационный № 771185

ПРЕЗИДЕНТ
Ю.В. ШКОЛЬНИКОВ

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

СИДОРЕНКО
Михаил Сергеевич
ИНН 503009104290

является членом

Некоммерческого партнерства
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»
включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Приказ Президента НП НКСО от 1 августа 2007 года №28-ч

Президент В.В. Кругликов

Регистрационный № 00844 Дата выдачи 28 декабря 2007 года

ФИНАНСОВАЯ АКАДЕМИЯ
ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ РФ

АКАДЕМИЯ
МЕНЕДЖМЕНТА И РЫНКА

ИНСТИТУТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ

СЕРТИФИКАТ

Настоящим удостоверяется, что
Сидоренко Михаил Сергеевич
С 23 ноября по 24 ноября 2007 года
прошел(а) повышение квалификации в Институте профессиональной оценки по программе
«Банки и оценщики: взаимодействие и практика оценки для целей залога»

Объем 16 часов

Ректор
Института профессиональной оценки А.А.Кушель

Лицензия А №164088 от 27 января 2005 г. Федеральной службы по надзору в сфере образования и науки
на право осуществления образовательной деятельности по образовательным программам высшего, дополнительного образования

№ 3793 - К выдано – 24 ноября 2007 года

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

ПОЧЕТНАЯ
ГРАМОТА

В честь 15-летия оценочной деятельности
в Российской Федерации награждается

СИДОРЕНКО
Михаил Сергеевич

за большой вклад в становление и развитие
оценочной деятельности в Российской
Федерации.

Президент В.В. Кругликов

Москва, 2008

МЕЖДУНАРОДНАЯ АКАДЕМИЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА

СЕРТИФИКАТ

настоящим сертификатом удостоверяется, что

Сидоренко Михаил Сергеевич

26 февраля прошел обучение в рамках повышения квалификации в области оценочной деятельности (курс по выбору) на семинаре

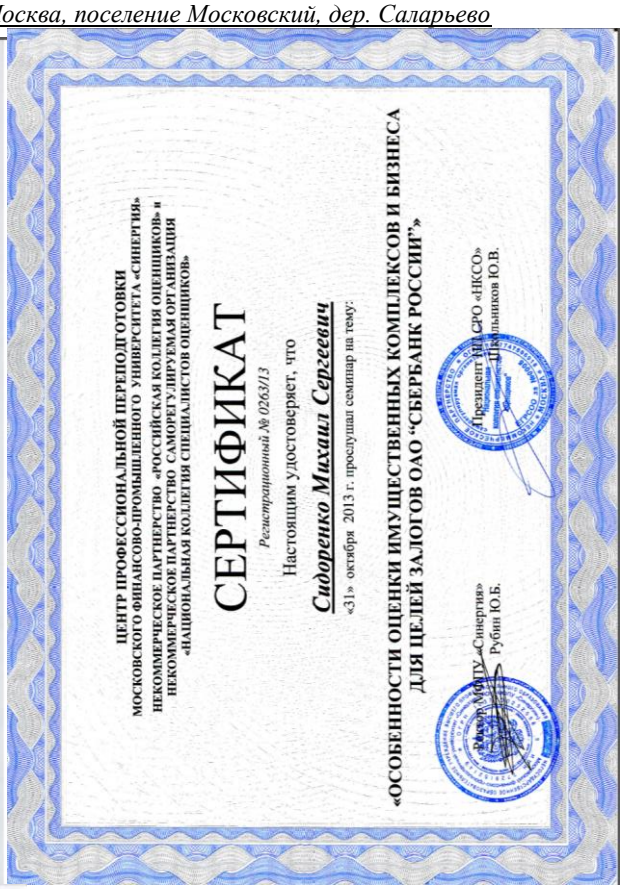
«Теория и практика оценки ликвидационной стоимости».

в объеме 16 часов

Ректор МАОК
Е.М. Трейдер

Сертификат № В - 918
Выдан 26 февраля 2010 г.

Лицензия Федеральной службы по надзору в сфере образования и науки 17 мая 2005 г., серия А № 164664



ЦЕНТР ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКИ
МОСКОВСКОГО ФИНАНСОВО-ПРОМЫШЛЕННОГО УНИВЕРСИТЕТА «СИНЕРГИЯ»
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ» и
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»

СЕРТИФИКАТ

Регистрационный № 0263/13

Настоящим удостоверяет, что

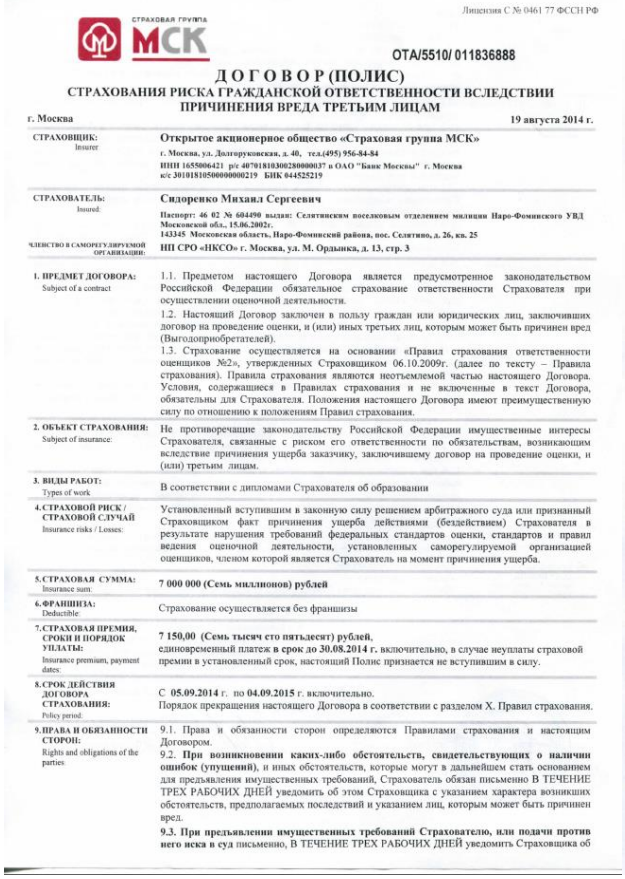
Сидоренко Михаил Сергеевич

«31» октября 2013 г. прослушал семинар на тему:

«ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВЕННЫХ КОМПЛЕКСОВ И БИЗНЕСА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЗАЛОГОВ ОАО "СБЕРБАНК РОССИИ"»

Президент НП СРО «НКСО»
Шкальников Ю.В.

Ректор МОФУ «Синергия»
Рубин Ю.Б.



Лицензия С № 0461 77 ФССН РФ

СТРАХОВАЯ ГРУППА МСК

ОТА/5510/ 011836888

ДОГОВОР (ПОЛИС)
СТРАХОВАНИЯ РИСКА ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ВСЛЕДСТВИИ ПРИЧИНЕНИЯ ВРЕДА ТРЕТЬИМ ЛИЦАМ

г. Москва — 19 августа 2014 г.

СТРАХОВЩИК: Insurer
Открытое акционерное общество «Страховая группа МСК»
г. Москва, ул. Долгоруковская, д. 40, тел.(495) 956-84-84
ИНН 1655006421 р/с 40701810300280000037 в ОАО "Банк Москвы" г. Москва
к/с 30101810500000000219 БИК 044525219

СТРАХОВАТЕЛЬ: Insured:
Сидоренко Михаил Сергеевич
Паспорт: 46 02 № 604490 выдан: Селятинским поселковым отделением милиции Наро-Фоминского УВД Московской обл., 15.06.2002г.
143345 Московская область, Наро-Фоминский района, пос. Селятино, д. 26, кв. 25

ЧЛЕНСТВО В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ:
НП СРО «НКСО» г. Москва, ул. М. Ордынка, д. 13, стр. 3

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА: Subject of a contract
1.1. Предметом настоящего Договора является предусмотренное законодательством Российской Федерации обязательное страхование ответственности Страхователя при осуществлении оценочной деятельности.
1.2. Настоящий Договор заключен в пользу граждан или юридических лиц, заключивших договор на проведение оценки, и (или) иных третьих лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретателей).
1.3. Страхование осуществляется на основании «Правил страхования ответственности оценщиков №2», утвержденных Страховщиком 06.10.2009г. (далее по тексту – Правила страхования). Правила страхования являются неотъемлемой частью настоящего Договора. Условия, содержащиеся в Правилах страхования и не включенные в текст Договора, обязательны для Страхователя. Положения настоящего Договора имеют преимущественную силу по отношению к положениям Правил страхования.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Subject of insurance:
Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

3. ВИДЫ РАБОТ: Types of work
В соответствии с дипломами Страхователя об образовании

4. СТРАХОВОЙ РИСК / СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ Insurance risks / Losses:
Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил ведения оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.

5. СТРАХОВАЯ СУММА: Insurance sum
7 000 000 (Семь миллионов) рублей

6. ФРАНШИЗА: Deductible
Страхование осуществляется без франшизы

7. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, СРОКИ И ПОРЯДОК УПЛАТЫ: Insurance premium, payment dates:
7 150,00 (Семь тысяч сто пятьдесят) рублей, единовременный платеж **в срок до 30.08.2014 г.** включительно, в случае неуплаты страховой премии в установленный срок, настоящий Полис признается не вступившим в силу.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: Policy period:
С **05.09.2014** г. по **04.09.2015** г. включительно.
Порядок прекращения настоящего Договора в соответствии с разделом X. Правил страхования.

9. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН: Rights and obligations of the parties
9.1. Права и обязанности сторон определяются Правилами страхования и настоящим Договором.
9.2. **При возникновении каких-либо обстоятельств, свидетельствующих о наличии ошибок (упущений)**, и иных обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно В ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен вред.
9.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд письменно, В ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом.
9.4. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите.
9.5. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.

10. УСЛОВИЯ СТРАХОВОЙ ВЫПЛАТЫ: Conditions of insurance payments:
10.1.Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Договором.
10.2.При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у потерпевшего права на получение возмещения и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действием Страхователя и возникшим вредом, а также спора по размеру такого вреда, заявленные требования могут быть удовлетворены, и страховое возмещение может быть выплачено во внесудебном порядке.
10.3.При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению.
10.4.Страховая выплата производится в пользу Выгодоприобретателей, за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком.

11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ: Special conditions:
11.1.Действие настоящего Полиса распространяется на работы, выполненные Страхователем начиная с 05 сентября 2007 года, исключая периоды, когда страхование не действовало, либо предоставлялось иной страховой организацией. Страховое возмещение не может быть больше страховой суммы, установленной Страховщиком по полису (договору страхования), действующему на момент совершения ошибки, приведшей к причинению вреда.
11.2.Если в течение срока действия настоящего Договора Страхователь в соответствии с п.9.2. Договора уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), Страховщик предоставляет расширенный период для урегулирования таких требований:
11.3.В течение расширенного периода Страховщик обязан исполнять все ранее принятые по настоящему Договору обязательства, в т.ч. выплатить страховое возмещение при признании страхового случая;
11.4.Расширенный период начинается со дня получения Страховщиком соответствующего уведомления, а его продолжительность определяется сроками исковой давности;
11.5.Расширенный период не является увеличением срока страхования и не изменяет объема обязательств Страховщика по настоящему Договору.
11.6.При досрочном отказе Страхователя от настоящего Договора, при отсутствии страховых выплат и заявленных убытков, Страховщик возвращает Страхователю часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия договора, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты прекращения Договора.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ: Other conditions:
Все споры, вытекающие из настоящего Договора, разрешаются путем переговоров Сторон, а в случае недостижения согласия в судебном порядке по месту нахождения ответчика.

13. ПРИЛАГАЕМЫЕ ДОКУМЕНТЫ, Enclosed documents hereby incorporated into this policy:
- Заявление на страхование;
- Правила страхования;
- Свидетельство о членстве Страхователя в саморегулируемой организации оценщиков.

ПОДПИСИ СТОРОН

Я, в соответствии с условиями, изложенными в тексте настоящего Договора, выражаю свое добровольное согласие на обработку моих персональных данных ОАО «СГ МСК». С текстом условий настоящего согласия и порядком его отзыва ознакомлен и согласен.
Правила страхования получил с условиями согласен.

От СТРАХОВЩИКА: / А.С. Москаленко /
М.П.

От СТРАХОВАТЕЛЯ: / Сидоренко М.С. /
М.П.

СТРАХОВАЯ ГРУППА МСК

Открытое акционерное общество «Страховая группа МСК»
127006, Москва, ул. Долгоруковская, д. 40, тел. (495) 956-84-84
ИНН 1655006421, ОГРН 1021602843470

ПОЛИС ДОБРОВОЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ ОТА/5500/ 011527261

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Дополнительного соглашения №02 от «09» декабря 2014г. к Договору добровольного страхования ответственности оценщика на основании Правил страхования ответственности оценщиков №2.

1. Страховщик	**Открытое акционерное общество «Страховая группа МСК».**
1.1. Адрес, телефон, факс	127006, г.Москва, Долгоруковская ул., 40 , 8(495) 956-84-84
2. Страхователь	**Общество с ограниченной ответственностью "ОМ-Консалт"**
2.1. Адрес, телефон, e-mail	115191,Москва, ул . Рощинская 2-я,д.4, офис 503
3. Объект страхования	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков в виде упущенной выгоды Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете оценщика или оценщиков.
4. Выгодоприобретатели	Заказчики или иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки в виде упущенной выгоды в результате страхового случая
5. Страховой случай	Установленный вступившим в законную силу судебным постановлением (судебным актом) или признанный страховщиком факт причинения убытков в виде упущенной выгоды Выгодоприобретателям вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками, наступивший в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда.
6. Срок страхования	с 2 4 . 0 1 . 2 0 1 5 г. по 2 3 . 0 1 . 2 0 1 6 г.
7. Страховая сумма	**30 000 000 (тридцать миллионов) рублей 00 копеек.**
8. Страховая премия	**24 500 (двадцать четыре тысячи пятьсот) рублей 00 копеек**
8.1. Порядок оплаты	единовременно, не позднее «27» декабря 2014 г.
9. Особые условия и оговорки	Приложения: 9.1. Правила страхования ответственности оценщиков №2 (Приложение № 1);

По вопросам, связанным с настоящим Договором, обращаться к представителю Страховщика по адресу:

От Страховщика:
Директор департамента корпоративных продаж, Вице-президент
_____ /Н.Д. Басанский/
Действующий на основании Доверенности №1333 от 21.07.2014г.
М.П.

От Страхователя:
Правила страхования получил, с условиями согласен.
_____ /Сидоренко М.С./
Действующий на основании Устава
М.П.

Дата выдачи Полиса 1 5 • 1 2 • 1 4 г.

СТРАХОВАЯ ГРУППА МСК

Акционерное общество «Страховая группа МСК»
127006, г. Москва, ул. Долгоруковская, д. 40, тел. (495) 956-84-84
Лицензия ФССН РФ на осуществление страхования С № 0461 77

Р/с 40701810900280000037 в ОАО «Банк Москвы»
К/с 30101810500000000219, БИК 044525219
ИНН 1655006421, КПП 775001001, ОГРН 1021602843470

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ
№ ОТА/5510/015381126

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора обязательного страхования ответственности оценщика на основании Правил страхования ответственности оценщиков №2 АО «СГ МСК».

1. Страховщик	**Акционерное общество «Страховая группа МСК»**
1.1. Адрес, телефон, факс	Россия, 127006, г. Москва, Долгоруковская ул., д. 40. Тел: (495) 956-8484; факс: (499) 972-0561
2. Страхователь	**Сидоренко Михаил Сергеевич**
2.1. Документ, удостоверяющий личность	Паспорт: 46 02 № 604490 выдан: Селятинским поселковым отделением милиции Наро-Фоминского УВД Московской обл., 15.06.2002г.
2.2. Адрес, телефон, e-mail	143345 Московская область, Наро-Фоминский района, пос. Селятино, д. 26, кв. 25
3. Объект страхования	**Имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения реального ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.**
4. Выгодоприобретатели	Заказчики или иные третьи лица, которым может быть причинен реальный ущерб в результате наступления страхового случая
5. Страховой случай	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения реального ущерба Выгодоприобретателям действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
6. Срок страхования	с 0 5 . 0 9 . 2 0 1 5 г. по 0 4 . 0 9 . 2 0 1 6 г.
7. Страховая сумма	**10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей.**
8. Страховая премия	**10 000,00 (Десять тысяч) рублей.**
9. Особые условия и оговорки	Приложения: 9.1. Правила страхования ответственности оценщиков №2 АО «СГ МСК» (Приложение № 1); 9.2. Заявление о страховании (Приложение №2), являющееся неотъемлемой частью договора страхования.

По вопросам, связанным с настоящим Договором, обращаться к представителю Страховщика по адресу:
127006, Москва, ул. Долгоруковская, д. 40 тел 8 (495) 956-84-84

От Страховщика:
_____ /С.Л. Буйвидович/
Действующий на основании Доверенности №1136 от 14.08.2015г.
М.П.

От Страхователя:
Правила страхования получил, с условиями согласен.
_____ /Сидоренко М.С./
М.П.

Дата выдачи Полиса 2 7 • 0 8 • 1 5 г.

Исполнитель: Макаров Д.В. Тел. 956-84-84 доб 3322

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

05.08.2015 № 07-05225/15

на № 2897 от 03.08.2015

Исполнительному директору
Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»

Мазско Т.В.

ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3,
г. Москва, 119017

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	Ассоциация СРО «НКСО»
Место нахождения некоммерческой организации	119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Исполнительный директор – Мазско Татьяна Викторовна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организации оценщиков	19.12.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0006

И.о. начальника Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций И.Г. Азанов

О.В. Лазарева
(495) 531-08-00, доб. 11-93
отпечатано в 100 экземплярах
экз. № 16

Некоммерческое партнёрство
"Российская коллегия оценщиков"

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
Тел./факс: (495) 748-20-12; E-mail: nprko@nprko.ru; URL: www.nprko.ru
ОКПО 45800379, ОГРН 1037700198327, ИНН/КПП 7727115783/770501001

Здоровая среда оценки

Выписка № 0021 от "31" августа 2015 года из реестра Некоммерческого партнёрства «Российская коллегия оценщиков»

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнёрства «Российская коллегия оценщиков» выдана по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью

"ОМ-Консалт"

о том, что Общество с ограниченной ответственностью

"ОМ-Консалт" (г. Москва)

ИНН 7725779683

является членом Некоммерческого партнёрства «Российская коллегия оценщиков» и включено в реестр "4" февраля 2013 года

за регистрационным № 771185

Исполнительный директор Т.В. Мазско

НП "РКО" является членом:
"Российского союза промышленников и предпринимателей"
"Торгово-промышленной палаты Российской Федерации"
"Российская гильдия риэлторов"
"Международного комитета по стандартам оценки" (IVSC)
"Европейской группы ассоциаций оценщиков" (TEGoVA)
"Международной ассоциации налоговых оценщиков" (IAAO)

АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»
включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: http://www.nkso.ru

Выписка № 0704 от "28" августа 2015 года
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» выдана по заявлению

Сидоренко Михаила Сергеевича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Сидоренко Михаил Сергеевич (Ф.И.О. сертификата)
является членом Ассоциации саморегулируемой организации (сокращенное наименование саморегулируемой организации оценщиков)
«Национальная коллегия специалистов – оценщиков»
и (не) включен (нужное подчеркнуть) в реестр оценщиков "28" декабря 2007 года
за регистрационным № 00844

Заместитель исполнительного директора О.А. Воронина

ДИПЛОМ

награждается

ООО «ОМ-Консалт»

(г. Москва)

ЗА **26** МЕСТО

В РЕЙТИНГЕ ЧЛЕНОВ
РОССИЙСКОЙ КОЛЛЕГИИ ОЦЕНЩИКОВ
ПО ИТОГАМ 2014 ГОДА

Основание: Решение Правления НП «РКО» от 18.05.2015г., Протокол №63

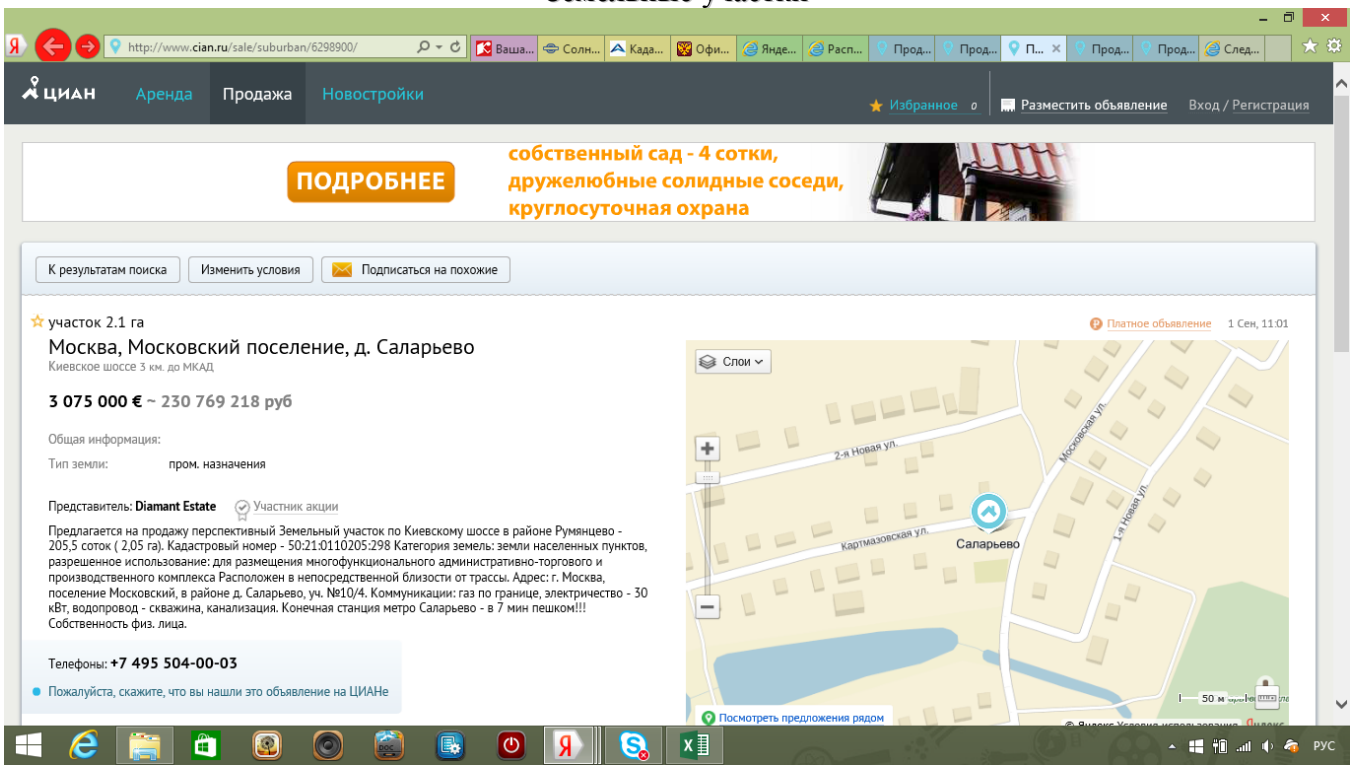
Президент НП «РКО» Ю.В. Школьников

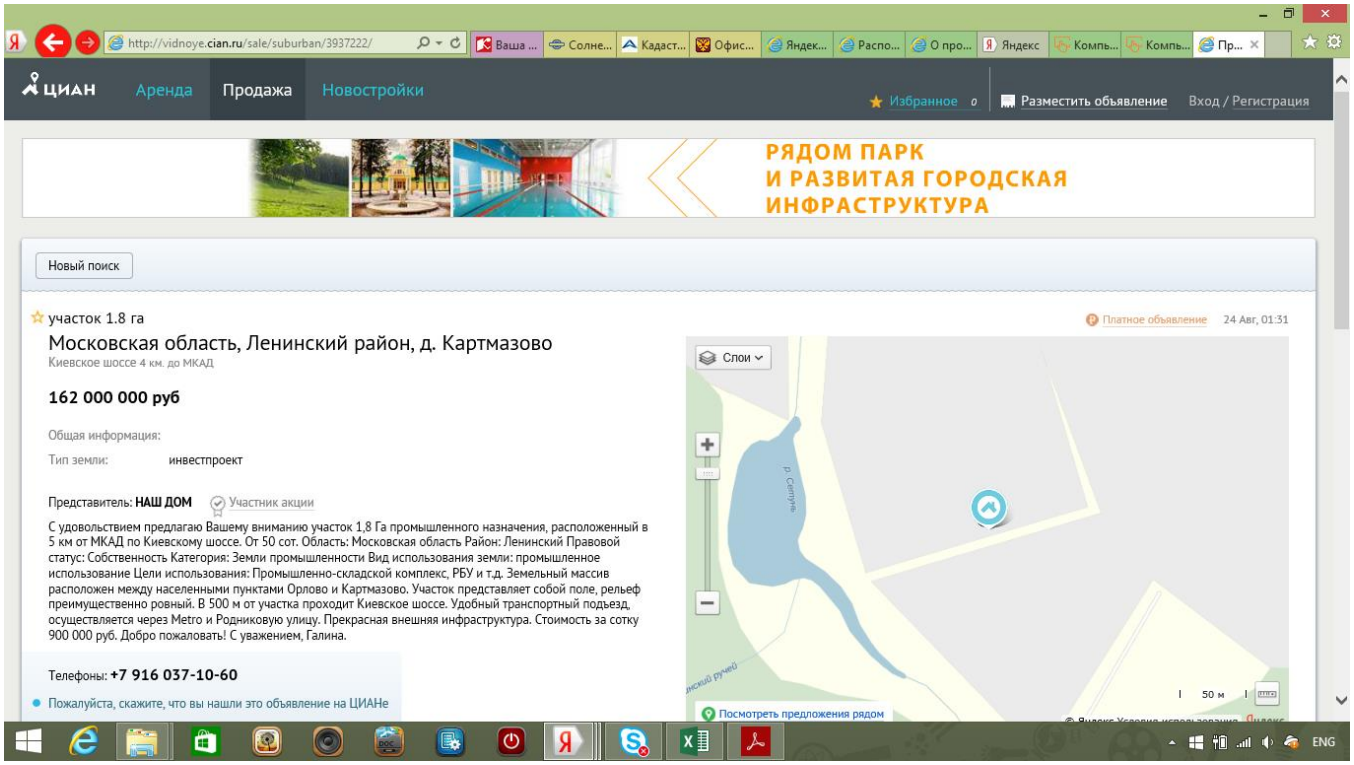
Приложение № 2

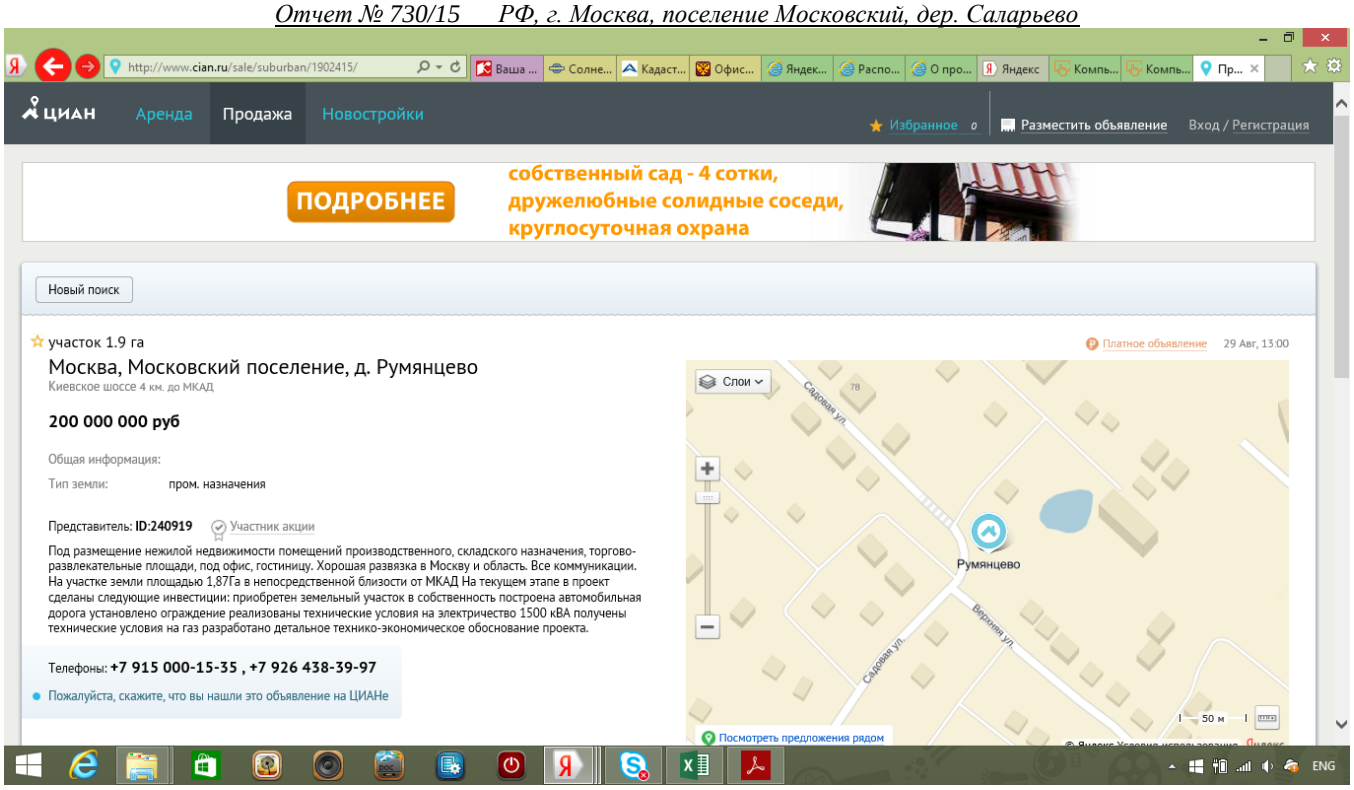
ДОКУМЕНТЫ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА

Объекты-аналоги

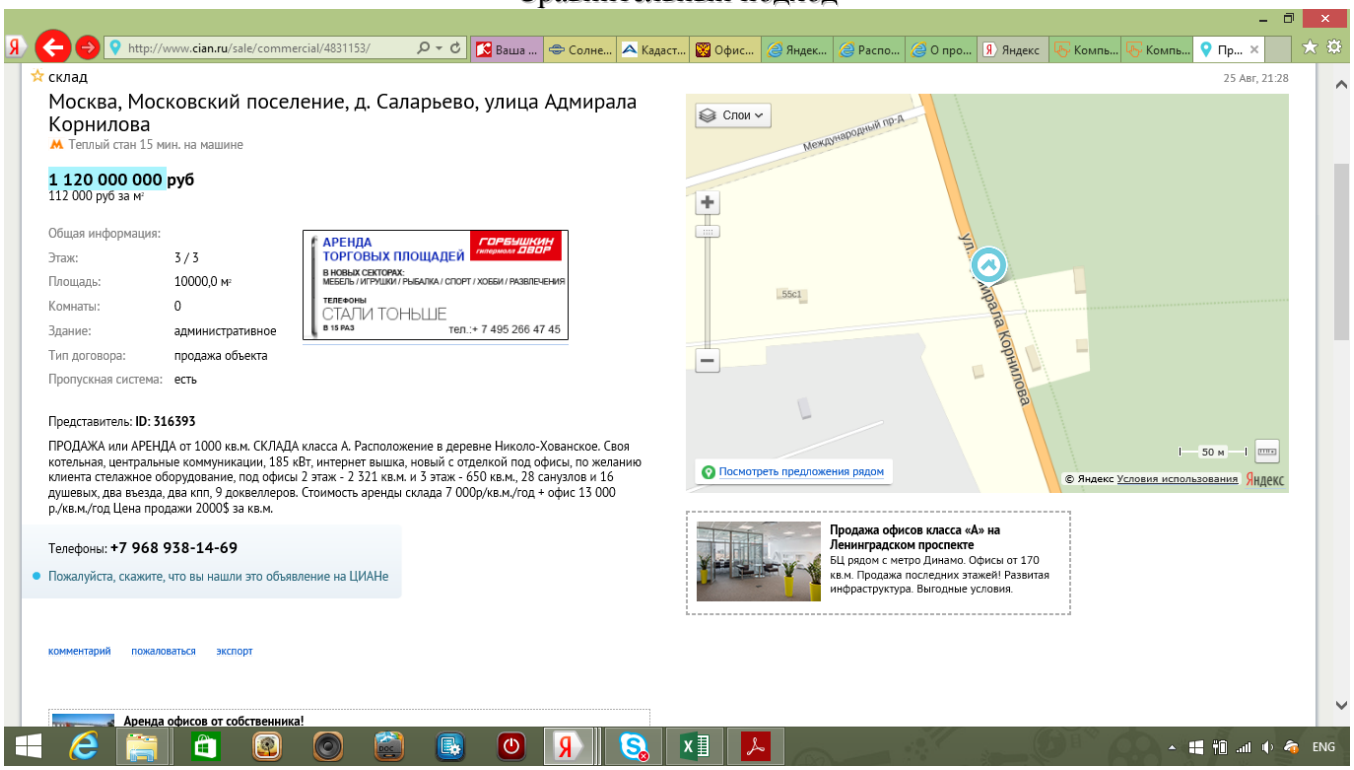
Земельные участки

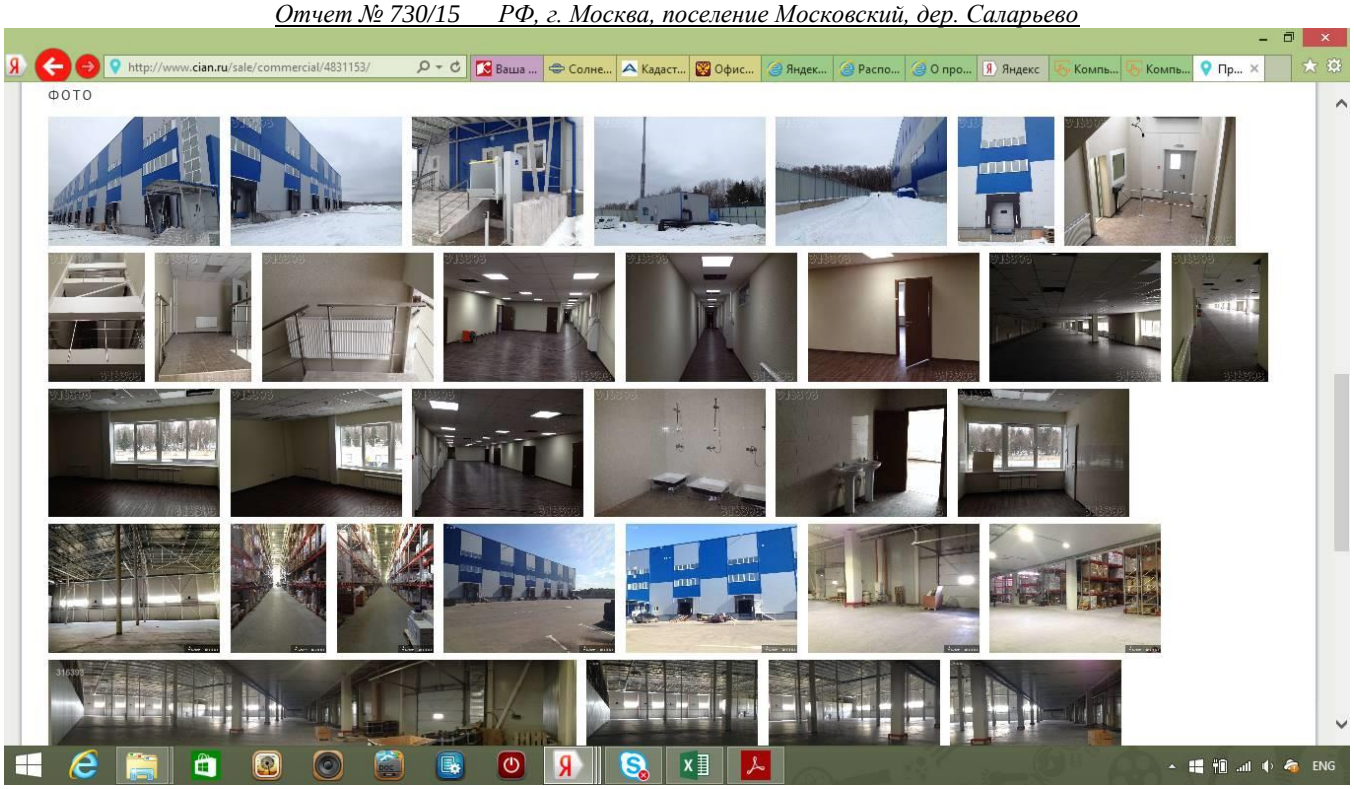


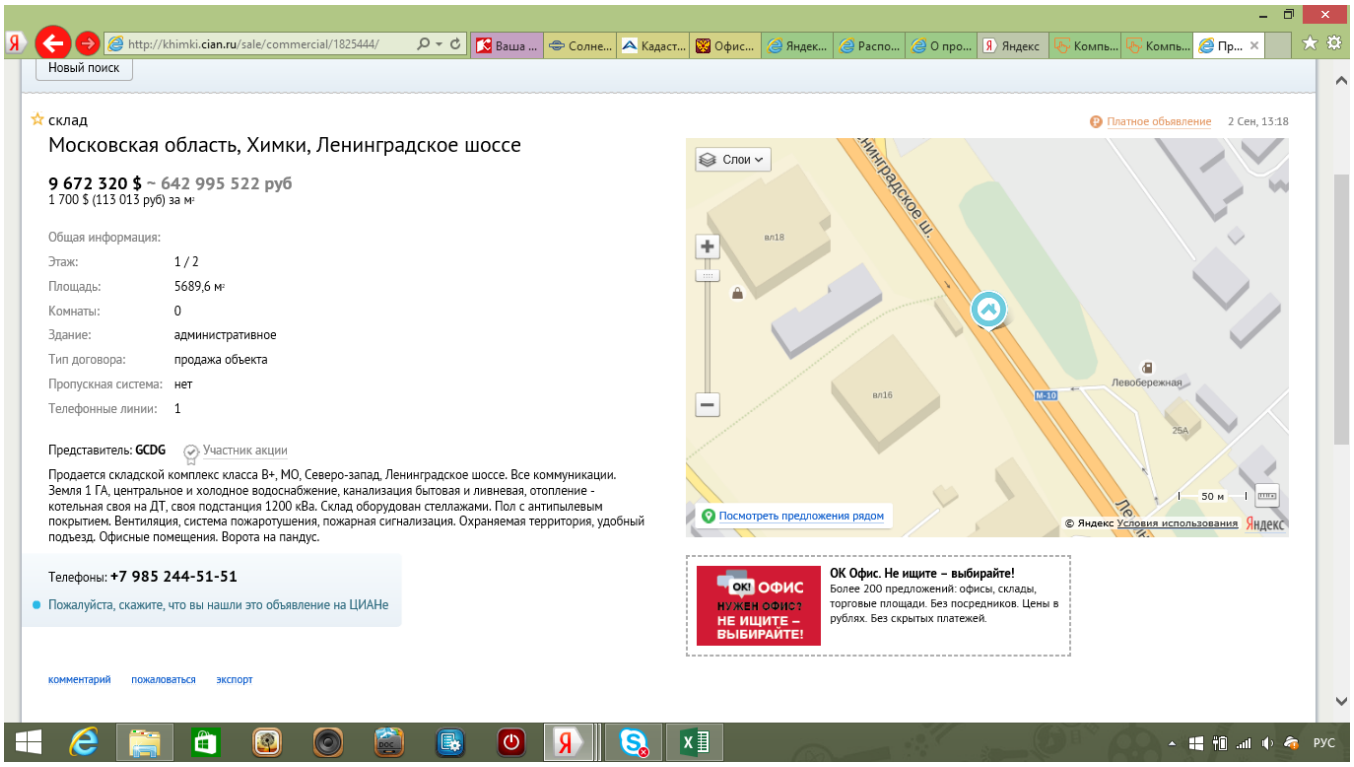


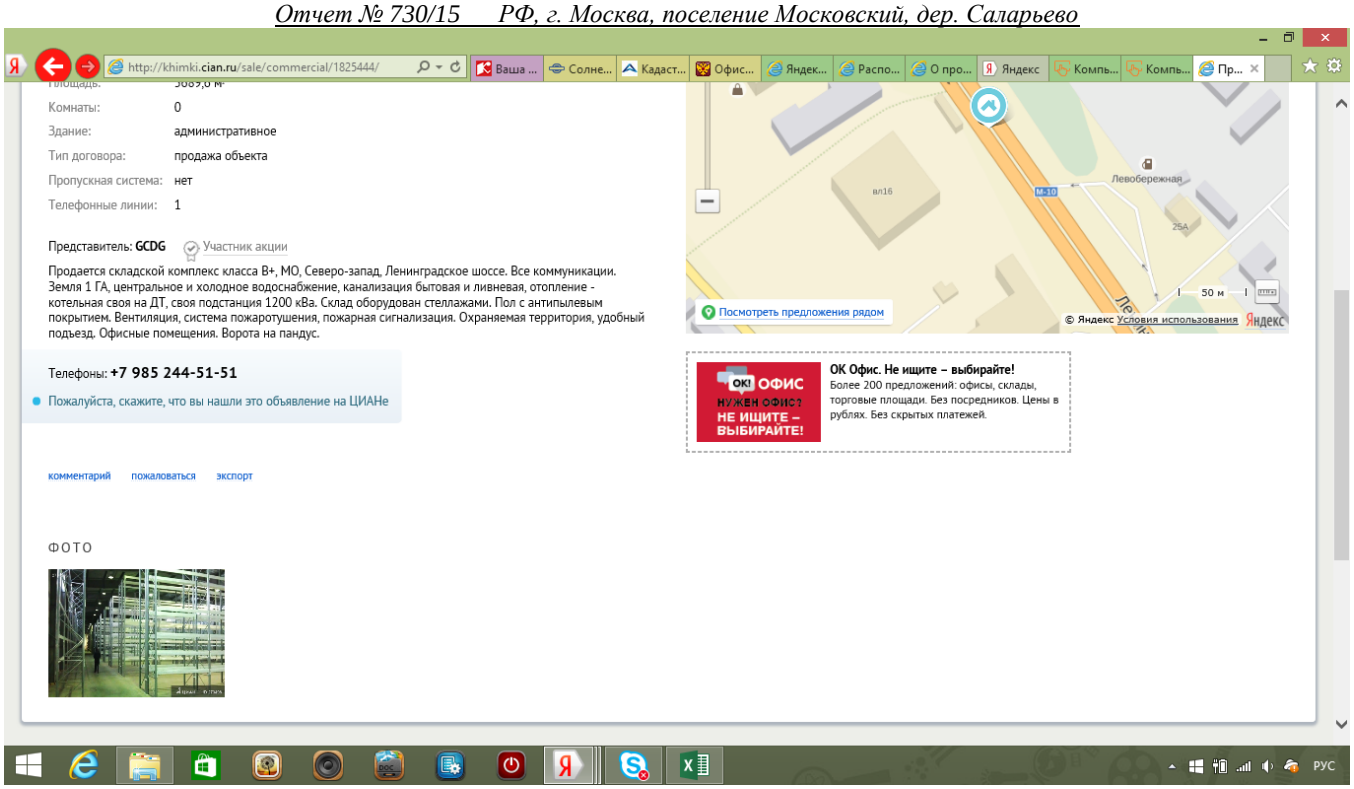


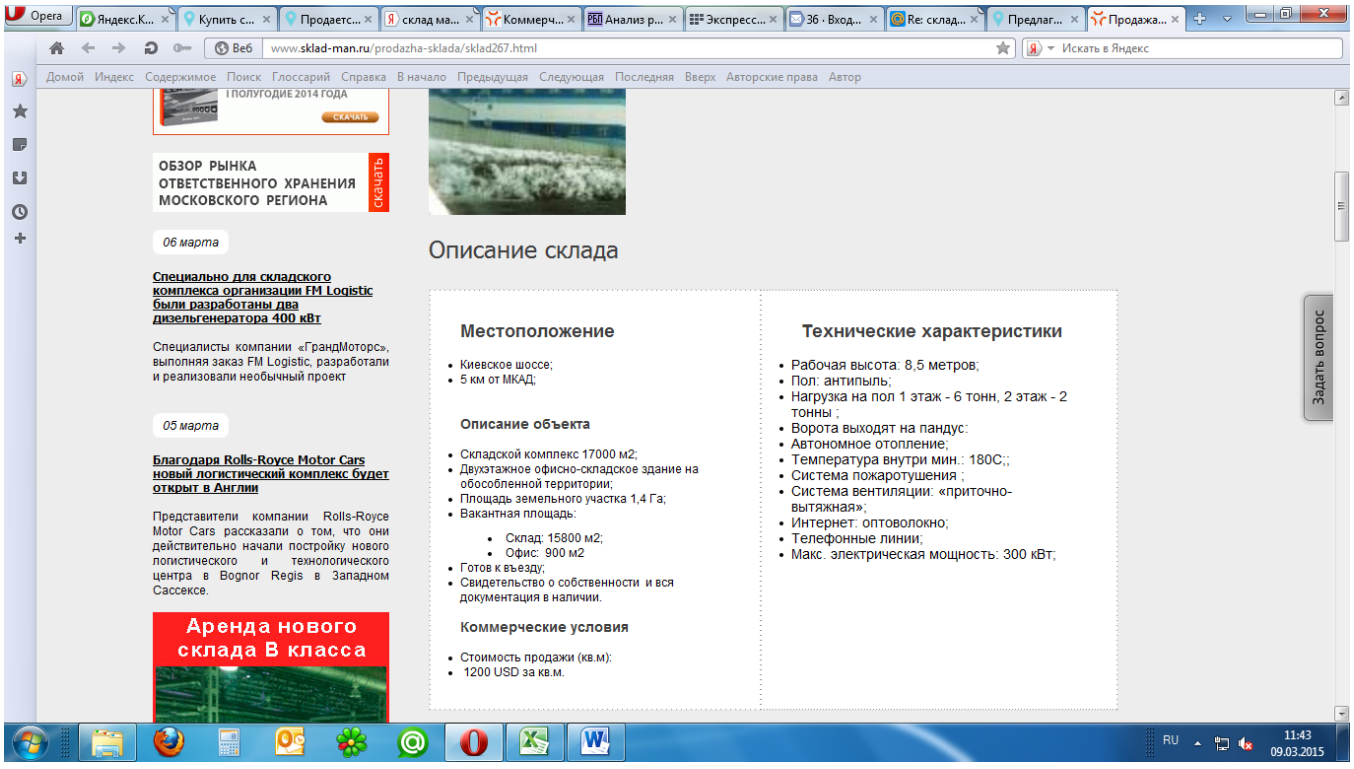
Сравнительный подход



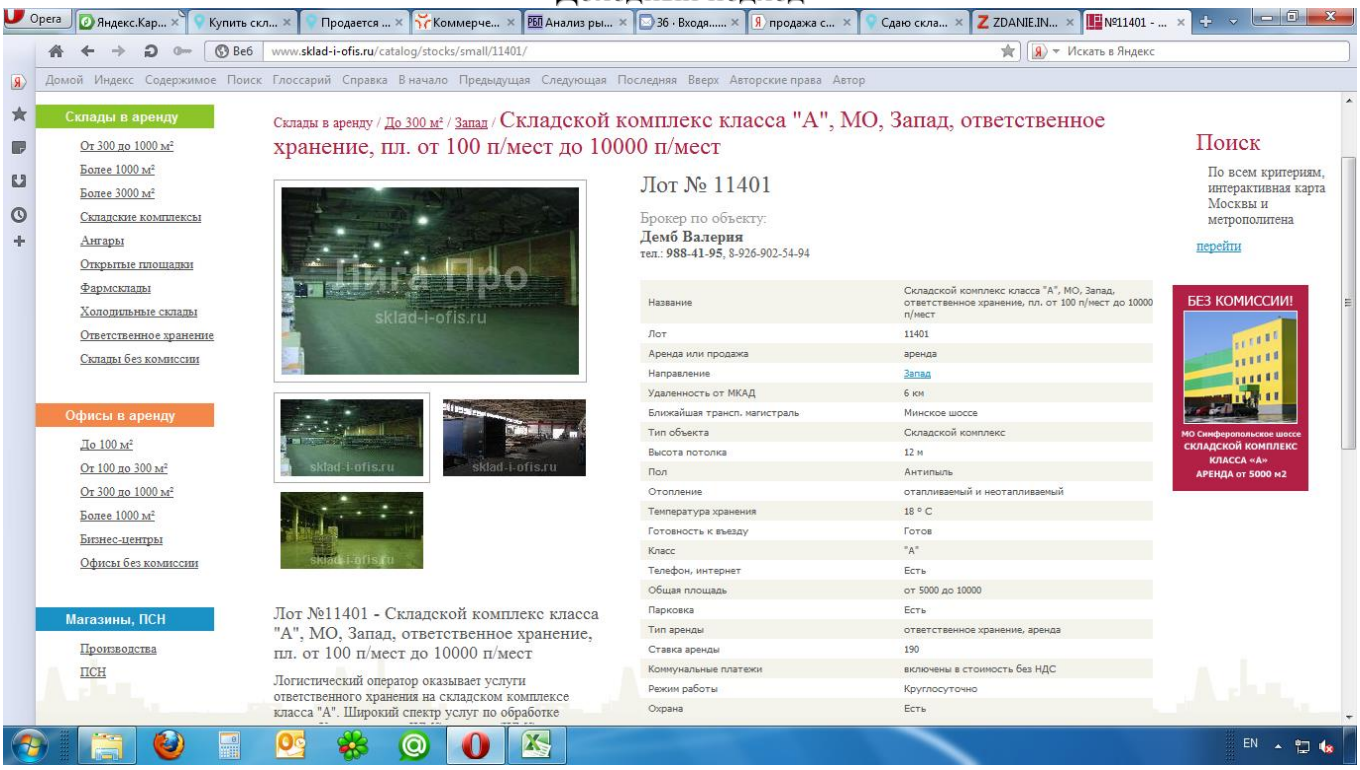

http://www.cian.ru/sale/commercial/4831153/
ФОТО


http://khimki.cian.ru/sale/commercial/1825444/
Новый поиск
склад
Платное объявление 2 Сен, 13:18
Московская область, Химки, Ленинградское шоссе
9 672 320 $ ~ 642 995 522 руб
1 700 $ (113 013 руб) за м²
Общая информация:
Этаж: 1 / 2
Площадь: 5689,6 м²
Комнаты: 0
Здание: административное
Тип договора: продажа объекта
Пропускная система: нет
Телефонные линии: 1
Представитель: GCDG
Участник акции
Продается складской комплекс класса В+, МО, Северо-запад, Ленинградское шоссе. Все коммуникации. Земля 1 ГА, центральное и холодное водоснабжение, канализация бытовая и ливневая, отопление - котельная своя на ДТ, своя подстанция 1200 кВа. Склад оборудован стеллажами. Пол с антипылевым покрытием. Вентиляция, система пожаротушения, пожарная сигнализация. Охраняемая территория, удобный подъезд. Офисные помещения. Ворота на пандус.
Телефоны: +7 985 244-51-51
Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе
комментарий пожаловаться экспорт
Слои
Ленинградское ш.
Левобережная
Посмотреть предложения рядом
ОК! ОФИС
НУЖЕН ОФИС? НЕ ИЩИТЕ – ВЫБИРАЙТЕ!
ОК Офис. Не ищите – выбирайте!
Более 200 предложений: офисы, склады, торговые площади. Без посредников. Цены в рублях. Без скрытых платежей.

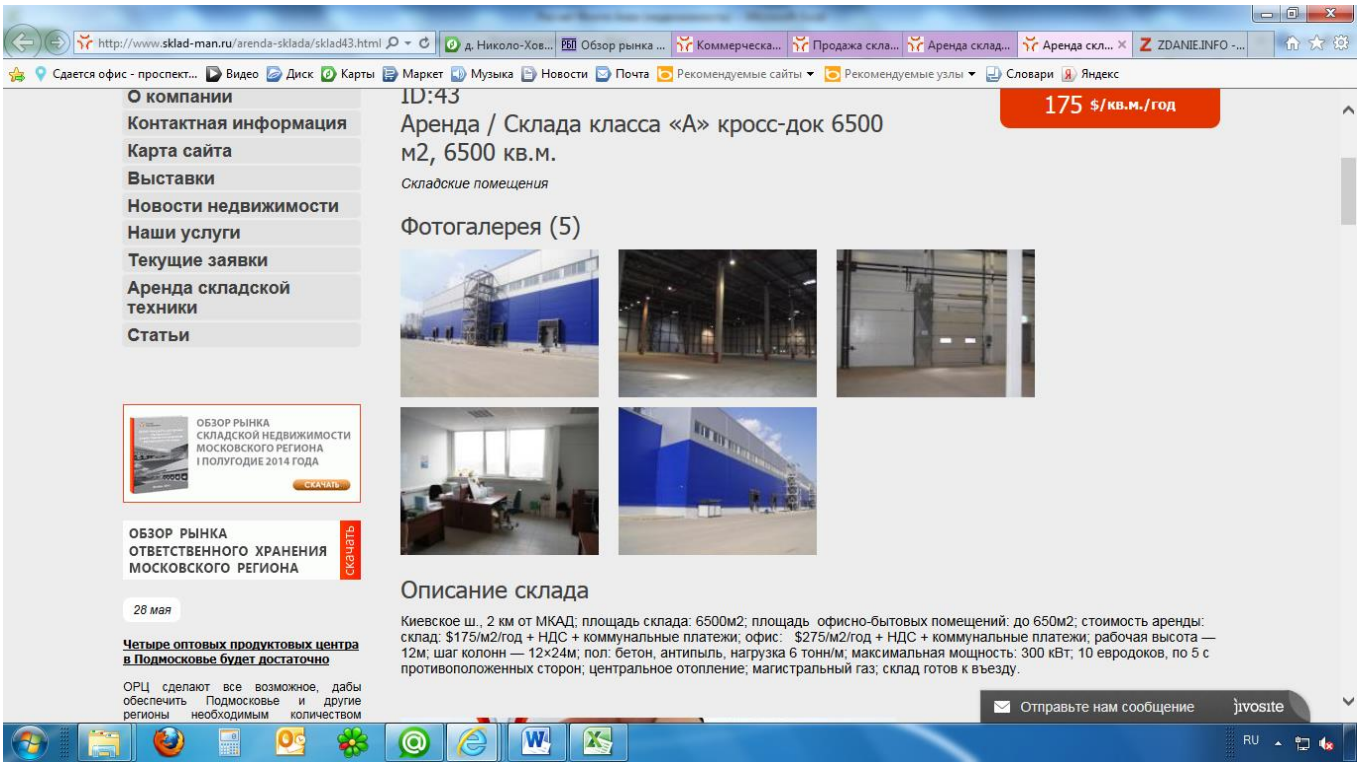

Комнаты: 0
Здание: административное
Тип договора: продажа объекта
Пропускная система: нет
Телефонные линии: 1
Представитель: GCDG
Участник акции
Продается складской комплекс класса В+, МО, Северо-запад, Ленинградское шоссе. Все коммуникации. Земля 1 ГА, центральное и холодное водоснабжение, канализация бытовая и ливневая, отопление - котельная своя на ДТ, своя подстанция 1200 кВа. Склад оборудован стеллажами. Пол с антипылевым покрытием. Вентиляция, система пожаротушения, пожарная сигнализация. Охраняемая территория, удобный подъезд. Офисные помещения. Ворота на пандус.
Телефоны: +7 985 244-51-51
Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе
комментарий
пожаловаться
экспорт
ФОТО
Посмотреть предложения рядом
ОК! ОФИС НУЖЕН ОФИС? НЕ ИЩИТЕ – ВЫБИРАЙТЕ!
ОК Офис. Не ищите – выбирайте!
Более 200 предложений: офисы, склады, торговые площади. Без посредников. Цены в рублях. Без скрытых платежей.

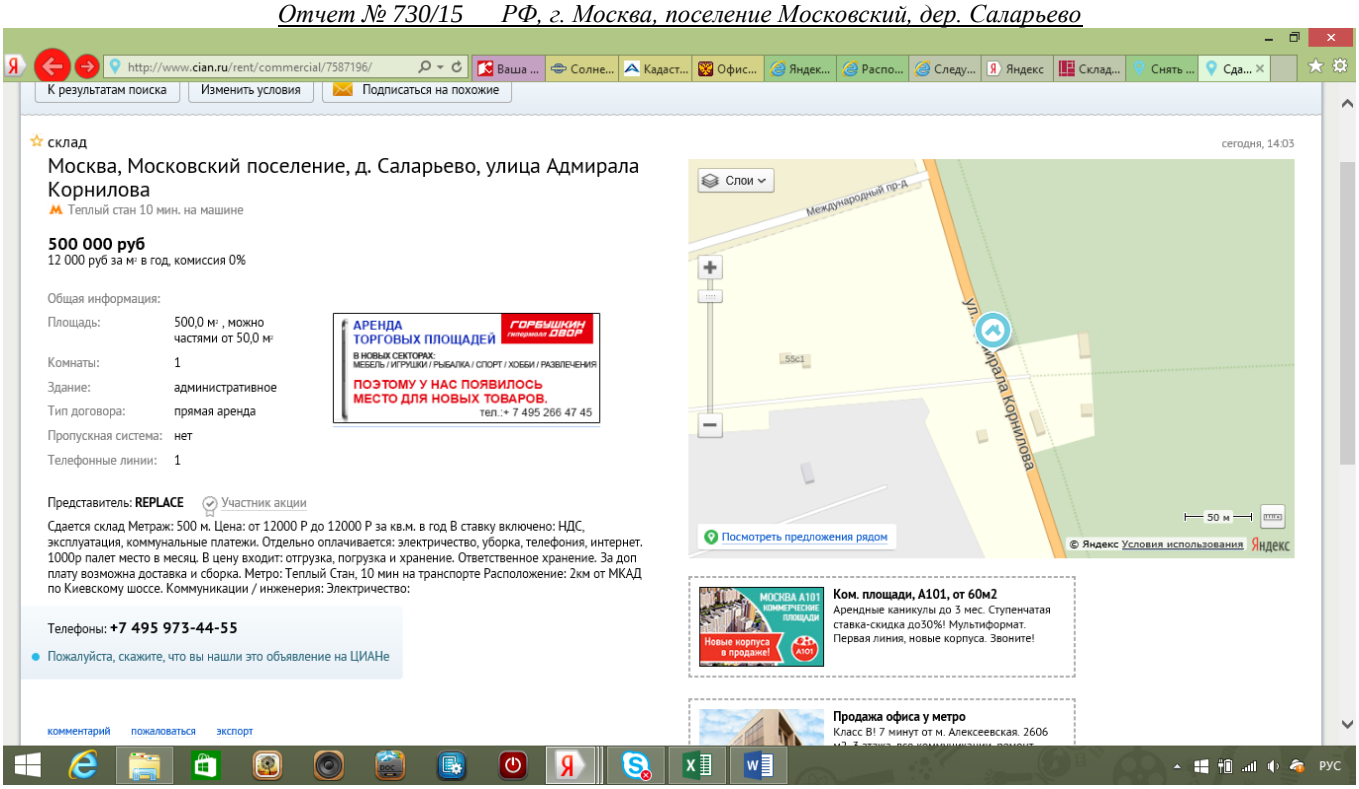

ОБЗОР РЫНКА ОТВЕТСТВЕННОГО ХРАНЕНИЯ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА
скачать
06 марта
Специально для складского комплекса организации FM Logistic были разработаны два дизельгенератора 400 кВт
Специалисты компании «ГрандМоторс», выполняя заказ FM Logistic, разработали и реализовали необычный проект
05 марта
Благодаря Rolls-Royce Motor Cars новый логистический комплекс будет открыт в Англии
Представители компании Rolls-Royce Motor Cars рассказали о том, что они действительно начали постройку нового логистического и технологического центра в Bognor Regis в Западном Сассексе.
Аренда нового склада В класса
Описание склада
Местоположение
Киевское шоссе;
5 км от МКАД;
Описание объекта
Складской комплекс 17000 м2;
Двухэтажное офисно-складское здание на обособленной территории;
Площадь земельного участка 1,4 Га;
Вакантная площадь:
Склад: 15800 м2;
Офис: 900 м2
Готов к въезду;
Свидетельство о собственности и вся документация в наличии.
Коммерческие условия
Стоимость продажи (кв.м):
1200 USD за кв.м.
Технические характеристики
Рабочая высота: 8,5 метров;
Пол: антипыль;
Нагрузка на пол 1 этаж - 6 тонн, 2 этаж - 2 тонны ;
Ворота выходят на пандус:
Автономное отопление;
Температура внутри мин.: 180С;;
Система пожаротушения ;
Система вентиляции: «приточно-вытяжная»;
Интернет: оптоволокно;
Телефонные линии;
Макс. электрическая мощность: 300 кВт;
Задать вопрос

Доходный подход



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




http://www.cian.ru/rent/commercial/7587196/
К результатам поиска
Изменить условия
Подписаться на похожие
склад
сегодня, 14:03
Москва, Московский поселение, д. Саларьево, улица Адмирала Корнилова
Теплый стан 10 мин. на машине
500 000 руб
12 000 руб за м² в год, комиссия 0%
Общая информация:
Площадь: 500,0 м² , можно частями от 50,0 м²
Комнаты: 1
Здание: административное
Тип договора: прямая аренда
Пропускная система: нет
Телефонные линии: 1
АРЕНДА ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ
ГОРБУШКИН ГИПЕРМАЛЛ ДВОР
ПОЭТОМУ У НАС ПОЯВИЛОСЬ МЕСТО ДЛЯ НОВЫХ ТОВАРОВ.
тел.:+ 7 495 266 47 45
Представитель: REPLACE
Участник акции
Сдается склад Метраж: 500 м. Цена: от 12000 Р до 12000 Р за кв.м. в год В ставку включено: НДС, эксплуатация, коммунальные платежи. Отдельно оплачивается: электричество, уборка, телефония, интернет. 1000р палет место в месяц. В цену входит: отгрузка, погрузка и хранение. Ответственное хранение. За доп плату возможна доставка и сборка. Метро: Теплый Стан, 10 мин на транспорте Расположение: 2км от МКАД по Киевскому шоссе. Коммуникации / инженерия: Электричество:
Телефоны: +7 495 973-44-55
Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе
комментарий
пожаловаться
экспорт
Слои
Международный пр-д
ул. Адмирала Корнилова
55с1
Посмотреть предложения рядом
50 м
© Яндекс Условия использования
Яндекс
МОСКВА А101 КОММЕРЧЕСКИЕ ПЛОЩАДИ
Новые корпуса в продаже!
Ком. площади, А101, от 60м2
Арендные каникулы до 3 мес. Ступенчатая ставка-скидка до30%! Мультиформат. Первая линия, новые корпуса. Звоните!
Продажа офиса у метро
Класс В! 7 минут от м. Алексеевская. 2606
РУС

Приложение № 3

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА

МДМ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт»

Исх. от 29.05.2015г. № 2905-14

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

	Наименование объекта	Балансовая стоимость по состоянию на 28.05.2015г., руб.
1	Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015 г.	522 746 000
2	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв.м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015 г.	399 004 000
3	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 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.	399 146 000
4	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7260,7 кв.м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9049. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158278 от 06.04.2015 г.	395 880 000
5	Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв.м., инв. № 097:032-20606/2Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158282 от 06.04.2015 г.	567 000
6	Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь: 230,6 кв.м., инв. № 097:032:-20606/1Б, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015 г.	3 330 000
7	Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158280 от 06.04.2015 г.	430 000
8	Бытовая канализация, назначение: канализование, протяженность 511 м., инв. № 097:032:0027-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.	3 348 000
9	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.	4 952 000
10	Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015 г.	9 555 000
11	Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 13,3 кв.м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К4, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2465. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158274 от 06.04.2015 г.	1 434 000
12	Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв.м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. КЗ, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015 г.	13 275 000
13	Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158266 от 06.04.2015 г.	1 795 000
14	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.	194 000
15	Водопровод от камеры ВКН-43, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 4,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1642. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158268 от 06.04.2015 г.	151 000
16	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.	354 000
17	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.	6 995 000
18	Сети связи, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 786,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1282. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158271 от 06.04.2015 г.	1 816 000
19	Трасса 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): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015 г.	1 821 000
20	Трасса газопровода и трасса электрозащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г,Г1,Г2, адрес (местонахождение)	2 595 000
	(согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015 г.	
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 5 895 кв.м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, уч. 10/5, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110205:299. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158287 от 06.04.2015 г.	75 816 000
22	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 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.	254 429 000
23	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015 г.	517 231 000
	ИТОГО	2 616 864 000

Генеральный директор Р.Б. Степанков

Исполнитель: Олобикян А.Р., доб. 580-09

ООО «УК МДМ»
115172, Россия, Москва, Котельническая наб., д. 33, стр. 1
Тел. (495) 777-78-88, факс. (495) 777-78-88 (580-48)
E-mail: info@ukmdm.ru , Internet: www.ukmdm.ru

Исполнитель: Олобикян А.Р., доб. 580-09

ООО «УК МДМ»
115172, Россия, Москва, Котельническая наб., д. 33, стр. 1
Тел. (495) 777-78-88, факс. (495) 777-78-88 (580-48)
E-mail: info@ukmdm.ru , Internet: www.ukmdm.ru

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 06.04.2015

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

• Дополнение к Аку приема-передачи от 17 марта 2015 года к Заявке на приобретение инвестиционных паев № 979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Саларьево" данные о которых устанавливаются на основании данных 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

Государственный регистратор Елагина Н. С.

(подпись, мп.)

77-77/017-77/017/062/2015-12/2

77-АС 158277

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: 77:17:0110205:2469

Объект права: бытовая канализация, назначение: канализование, Протяженность 511 м., инв.№ 097:032:0027-ГИ-11, лит. К1 , адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Московский, д.Саларьево, вл.7

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-18/2

Государственный регистратор Елагина Н. С.

(подпись, м.п.)

77-77/017-77/017/062/2015-18/2

77-АС 158267

РФ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 06.04.2015

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

• Дополнение к Аку приема-передачи от 17 марта 2015 года к Заявке на приобретение инвестиционных паев № 979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

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

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:17:0110205:2470

Объект права: водопровод, назначение: водоснабжение, Протяженность 1028 м., инв.№ 097:032:0027-ГИ-11, лит. В , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д.Саларьево, владение 7

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-13/2

Государственный регистратор Елагина Н. С.

(подпись, м.п.)

77-77/017-77/017/062/2015-13/2

77-АС 158276

РФ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 06.04.2015

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

• Дополнение к Аку приема-передачи от 17 марта 2015 года к Заявке на приобретение инвестиционных паев № 979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

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

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:17:0110205:1642

Объект права: Водопровод от камеры ВКН-43, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 4.00 м , адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Московский, д.Саларьево

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-19/2

Государственный регистратор Елагина Н. С.

(подпись, м.п.)

77-77/017-77/017/062/2015-19/2

77-АС 158268

РФ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 06.04.2015

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

• Дополнение к Аку приема-передачи от 17 марта 2015 года к Заявке на приобретение инвестиционных паев № 979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

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

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:17:0110205:2465

Объект права: очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 13,3 кв. м, инв.№ 097:032:0027-ГИ-11, лит. К4 , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д.Саларьево, владение 7

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-15/2

Государственный регистратор Елагина Н. С.

(подпись, м.п.)

77-77/017-77/017/062/2015-15/2

77-АС 158274

РФ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 06.04.2015

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

• Дополнение к 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: 77:17:0110205:3147

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

Существующие ограничения (обременения) права: сервитут, доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-5/2

Государственный регистратор Елагина Н. С.

(подпись, м.п.)

77-77/017-77/017/062/2015-5/2

77-АС 158284

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: 50:21:0110205:299

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Государственный регистратор Елагина Н. С.

(подпись, м.п.)

77-77/017-77/017/062/2015-2/2

77-АС 158287

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: 77:17:0110205:3148

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

Существующие ограничения (обременения) права: сервитут, доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-3/2

Государственный регистратор Елагина Н. С.

(подпись, м.п.)

77-77/017-77/017/062/2015-3/2

77-АС 158286

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: 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

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: 77:17:0110205:2468

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

РФ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 06.04.2015

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

• Дополнение к Аку приема-передачи от 17 марта 2015 года к Заявке на приобретение инвестиционных паев № 979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

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

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:17:0110205:1643

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-20/2

Государственный регистратор Елагина Н. С.

(подпись, м.п.)

77-77/017-77/017/062/2015-20/2

77-АС 158269

РФ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 06.04.2015

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

• Дополнение к Аку приема-передачи от 17 марта 2015 года к Заявке на приобретение инвестиционных паев № 979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

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

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:17:0110205:1646

Объект права: Нежилое здание, 1 - этажное, общая площадь 22,4 кв.м , адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, п.Московский, дер. Саларьево, влад. №7

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-9/2

Государственный регистратор Елагина Н. С.

(подпись, м.п.)

77-77/017-77/017/062/2015-9/2

77-АС 158280

РФ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 06.04.2015

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

• Дополнение к Аку приема-передачи от 17 марта 2015 года к Заявке на приобретение инвестиционных паев № 979-044-1491 для юридических лиц от 16.03.2015 от 17.03.2015

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

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:17:0110205:1710

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-4/2

Государственный регистратор Елагина Н. С.

(подпись, м.п.)

77-77/017-77/017/062/2015-4/2

77-АС 158285

РФ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 06.04.2015

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

• Дополнение к 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: 77:17:0110205:1282

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" апреля 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/062/2015-22/2

Государственный регистратор Елагина Н. С.

(подпись, м.п.)

77-77/017-77/017/062/2015-22/2

77-АС 158271

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 06.04.2015

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

• Дополнение к 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: 77:17:0000000:9050

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 Елагина Н. С.

(подпись, м.п.)

77-77/017-77/017/062/2015-10/2

77-АС 158279

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 06.04.2015

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

• Дополнение к 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: 77:17:0000000:9049

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 Елагина Н. С.

(подпись, м.п.)

77-77/017-77/017/062/2015-11/2

77-АС 158278

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 06.04.2015

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

• Дополнение к 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: 77:17:0000000:9051

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 Елагина Н. С.

(подпись, м.п.)

77-77/017-77/017/062/2015-6/2

77-АС 158283

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: 77:17:0110205:1713

Объект права: Теплосеть от котельной до ИТП2, 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 Елагина Н. С.

(подпись, м.п.)

77-77/017-77/017/062/2015-21/2

77-АС 158270

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: 77:17:0110205:2467

Объект права: теплосеть, назначение: теплоснабжение, Протяженность 50 м., инв.№ 097:032:0027-ГИ-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 Елагина Н. С.

(подпись, м.п.)

77-77/017-77/017/062/2015-17/2

77-АС 158266

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: 77:17:0000000:8384

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 Елагина Н. С.

(подпись, м.п.)

77-77/017-77/017/062/2015-7/2

77-АС 158282

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, м.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

06.04.2015

Дата выдачи:

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 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) 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, м.п.)

77-77/017-77/017/062/2015-24/2

77-АС 158273

РФ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 06.04.2015

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

• Дополнение к 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

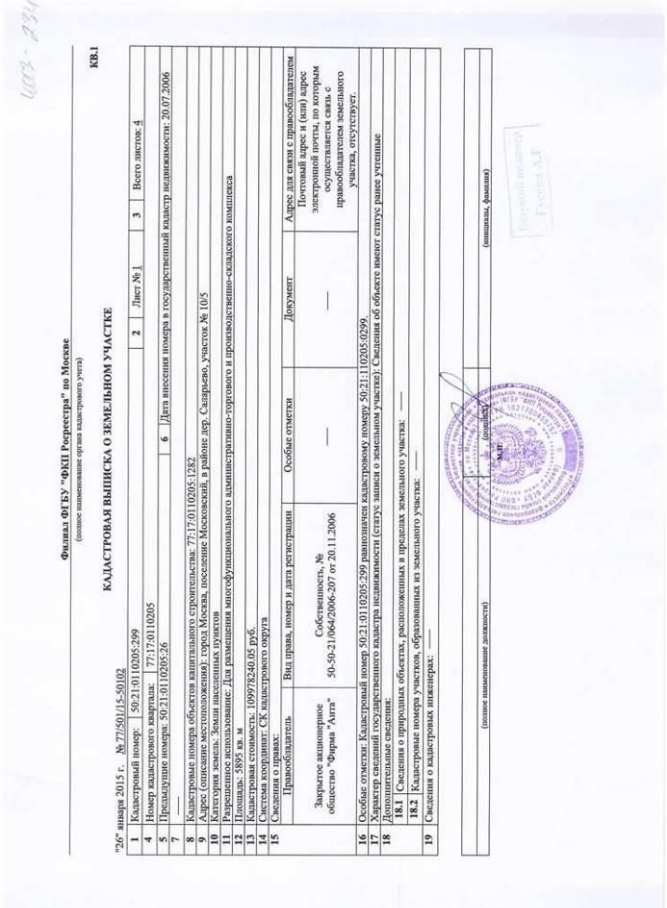
Государственный регистратор Елагина Н. С.

(подпись, м.п.)

77-77/017-77/017/062/2015-16/2

77-АС 158265

РФ



КВ.1

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"26" января 2015 г. № 77/501/15-50102 | 2 | Лист № 1 | 3 | Всего листов: 4

1	Кадастровый номер: 50:21:0110205:299	
4	Номер кадастрового квартала: 77:17:0110205	
5	Предыдущие номера: 50:21:0110205:26	6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 20.07.2006
7	—	
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: 77:17:0110205:1282	
9	Адрес (описание местоположения): город Москва, поселение Московский, в районе дер. Саларьево, участок № 105	
10	Категория земель: Земли населенных пунктов	
11	Разрешенное использование: Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	
12	Площадь: 50571 кв. м	
13	Кадастровая стоимость: 109978240.85 руб.	
14	Система координат: СК кадастрового округа	
15	Сведения о правах:	

Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ	Адрес для связи с правообладателем
Закрытое акционерное общество "Фирма "Аэта"	Собственность, № 50-50-21/064/2006-207 от 20.11.2006	—	—	Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует.

16 Особые отметки: Кадастровый номер 50:21:0110205:299 равнозначен кадастровому номеру 50:21:110205:0299.

17 Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус ранее учтенные

18 Дополнительные сведения:

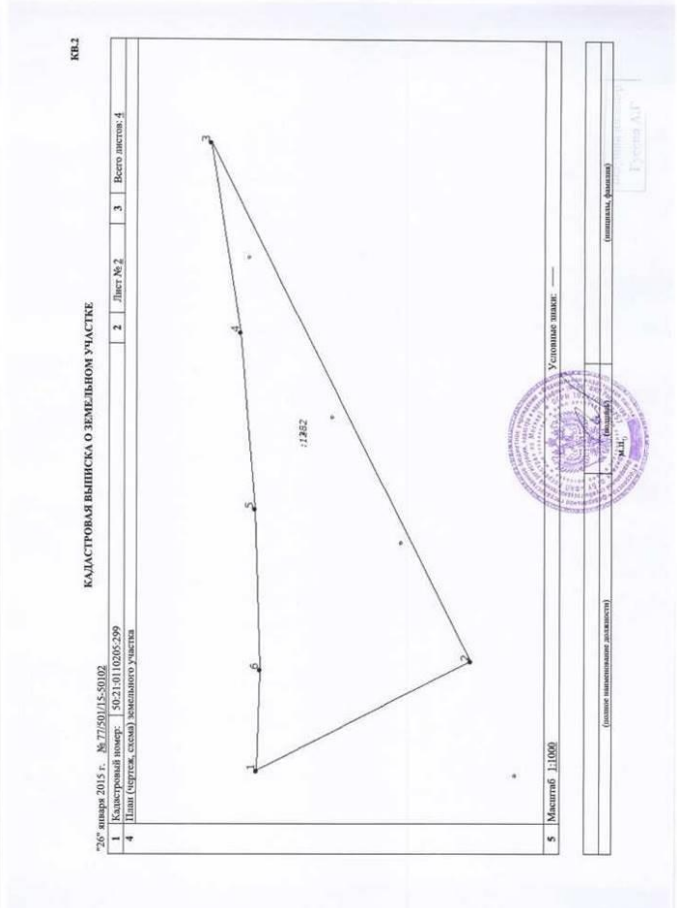
18.1 Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: —

18.2 Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —

19 Сведения о кадастровых инженерах: —

(должность) (подпись) (инициалы, фамилия)

(полное наименование должности)



КВ.2

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"26" января 2015 г. № 77/501/15-50102 | 2 | Лист № 2 | 3 | Всего листов: 4

1	Кадастровый номер: 50:21:0110205:299	
4	План (чертеж, схема) земельного участка	
		Условные знаки: —
5	Масштаб 1:1000	

(должность) (подпись) (инициалы, фамилия)

(полное наименование должности)

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве
(полное наименование органа кадастрового учета)

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"26" января 2015 г. № 77/501/15-50112

1	Кадастровый номер:	77:17:0110205:3147			
4	Номер кадастрового квартала:	77:17:0110205	2 Лист № 1	3 Всего листов: 5	
5	Предыдущие номера: 50:21:0110205:296				
7	—		6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 30.04.2014		
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —				
9	Адрес (описание местоположения): г. Москва, поселение Московский, в районе д. Саларьево				
10	Категория земель: Земли населенных пунктов				
11	Разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно- складского комплекса				
12	Площадь: 40217+/-70 кв. м				
13	Кадастровая стоимость: 237865055.18 руб.				
14	Система координат: СК кадастрового округа				
15	Сведения о правах:				
	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ	Адрес для связи с правообладателем
	Закрытое акционерное общество "Фирма "АНТА"	Собственность, № 77-77-17/042/2014-809 от 07.08.2014	—	—	Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует.
16	Особые отметки: —				
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус учтенные				
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 инженерах: Трушина Любовь Васильевна, 77-13-93, ООО ГК "ГЕОПЛАН", 19.03.2014 г.				

(полное наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

Ведущий инженер Гусева А.Г

КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"26" января 2015 г. № 77/501/15-50102

1	Кадастровый номер:	50:21:0110205:299	2 Лист № 3	3 Всего листов: 4	
4	Описание местоположения границ земельного участка				

Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	153° 1'	73.93	—	77:17:0110205:3148	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	268° 12'	49.53	—	—	—
6	6	1	272° 10'	30.96	—	—	—

(полное наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

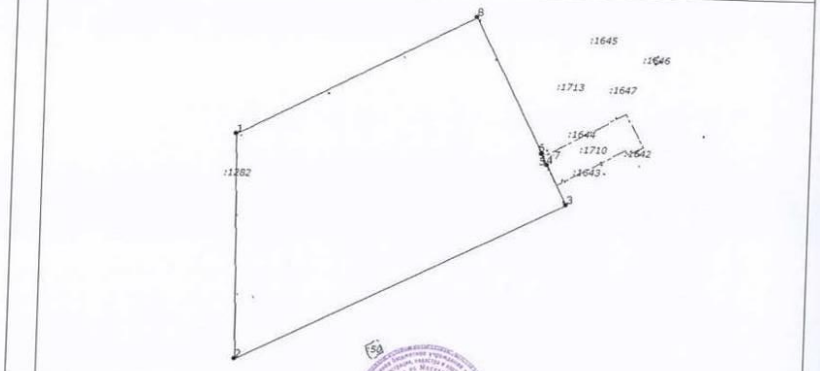
Ведущий инженер Гусева А.Г

КВ.2

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"26" января 2015 г. № 77/501/15-50112

1	Кадастровый номер:	77:17:0110205:3147	2 Лист № 2	3 Всего листов: 5
4	План (чертеж, схема) земельного участка			



5 Масштаб 1:2500	Условные знаки: —

(полное наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

Ведущий инженер Гусева А.Г

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"26" января 2015 г. № 77/501/15-50102

1	Кадастровый номер:	50:21:0110205:299	2 Лист № 4	3 Всего листов: 4	
4	Описание поворотных точек границы земельного участка				

Номер точки	Координаты X	Координаты Y	Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)
1	2	3	4	5
1	-4720.69	-4137.82	—	1.50
2	-4786.57	-4104.27	—	1.50
3	-4706.60	-3944.77	—	1.50
4	-4715.82	-4003.21	—	1.50
5	-4720.31	-4057.37	—	1.50
6	-4721.86	-4106.88	—	1.50

(полное наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

Ведущий инженер Гусева А.Г

© Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт», тел./факс: (495) 790-51-18

"26" января 2015 г. № 77/501/15-50112

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ КВ.6

1	Кадастровый номер:	77:17:0110205:3147		2	Лист № 5	3 Всего листов: 5
4	Описание поворотных точек границы земельного участка					

Номер точки	Координаты X	Координаты Y	Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)
1	2	3	4	5
1	-4808.49	-4505.76	Долговременный межевой знак	0.10
2	-4986.17	-4502.29	Долговременный межевой знак	0.10
3	-4857.47	-4245.66	Долговременный межевой знак	0.10
4	-4826.85	-4261.34	Долговременный межевой знак	0.10
5	-4826.76	-4261.16	Долговременный межевой знак	0.10
6	-4818.12	-4265.59	Долговременный межевой знак	0.10
7	-4818.06	-4265.45	Долговременный межевой знак	0.10
8	-4711.36	-4320.10	Долговременный межевой знак	0.10

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Ведущий инженер Гусева А.Г

"26" января 2015 г. № 77/501/15-50112

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ КВ.3

1	Кадастровый номер:	77:17:0110205:3147				
4	Сведения о частях земельного участка и обремсенениях			2	Лист № 3	3 Всего листов: 5

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части
1	2	3	4
1	—	весь	Сервитут Астапии Андрей Александрович

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Ведущий инженер Гусева А.Г

4403 - 232

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

(полное наименование органа кадастрового учета)

"26" января 2015 г. № 77/501/15-50084

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ КВ.1

1	Кадастровый номер:	77:17:0110205:3148	2	Лист № 1	3 Всего листов: 6
4	Номер кадастрового квартала:	77:17:0110205			
5	Предыдущие номера: 50:21:0110205:296		6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 30.04.2014	
7	—				
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —				
9	Адрес (описание местоположения): г. Москва, поселение Московский, в районе д. Саларьево				
10	Категория земель: Земли населенных пунктов				
11	Разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно- складского комплекса				
12	Площадь: 19783+/-49 кв. м				
13	Кадастровая стоимость: 117007344.82 руб.				
14	Система координат: СК кадастрового округа				
15	Сведения о правах:				

Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ	Адрес для связи с правообладателем
Закрытое акционерное общество "Фирма "АНТА"	Собственность, № 77-77-17/042/2014-810 от 07.08.2014	—	—	Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует.

16	Особые отметки: —	
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус уточненные	
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 инженерах: Трушина Любовь Васильевна, 77-13-93, ООО ГК "ГЕОПЛАН", 19.03.2014 г.	

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Ведущий инженер Гусева А.Г

"26" января 2015 г. № 77/501/15-50112

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ КВ.5

1	Кадастровый номер:	77:17:0110205:3147				
4	Описание местоположения границ земельного участка			2	Лист № 4	3 Всего листов: 5

Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	8	62° 23'	209.53	—	—	—
2	1	-	-° -'	-	—	50:21:0110205:297	Адрес отсутствует
3	2	1	358° 53'	177.71	—	—	—
4	3	2	243° 22'	287.09	—	—	—
5	4	3	152° 53'	34.40	—	77:17:0110205:3148	г.Москва, пос. Московский
6	5	4	243° 26'	0.20	—	77:17:0110205:3148	г.Москва, пос. Московский
7	6	5	152° 51'	9.71	—	77:17:0110205:3148	г.Москва, пос. Московский
8	7	6	246° 48'	0.15	—	77:17:0110205:3148	г.Москва, пос. Московский
9	8	7	152° 53'	119.88	—	77:17:0110205:3148	г.Москва, пос. Московский

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Ведущий инженер Гусева А.Г

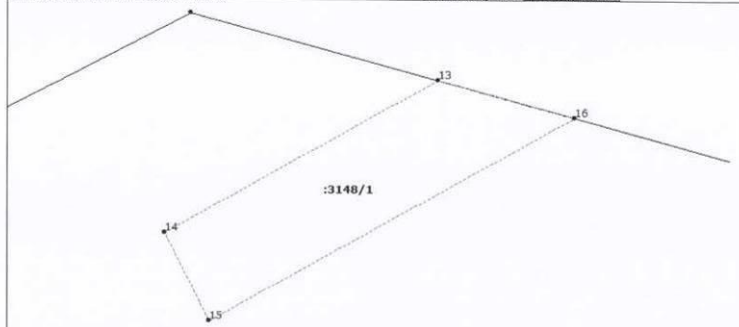
© Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт», тел./факс: (495) 790-51-18

КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"26" января 2015 г. № 77/501/15-50084

1	Кадастровый номер:	77:17:0110205:3148	2	Лист № 4	3 Всего листов: 6
4	План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 77:17:0110205:3148/1		



5	Масштаб 1:100

(полное наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

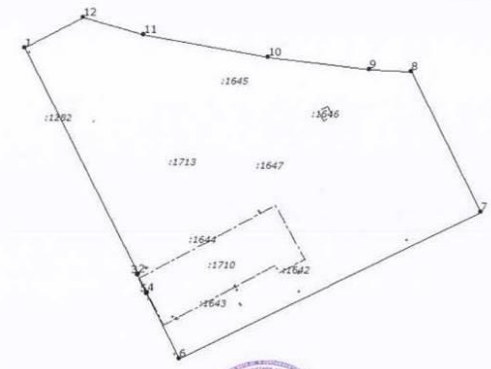
М.П.

КВ.2

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"26" января 2015 г. № 77/501/15-50084

1	Кадастровый номер:	77:17:0110205:3148	2	Лист № 2	3 Всего листов: 6
4	План (чертеж, схема) земельного участка				



5	Масштаб 1:1500 Условные знаки: ——

(полное наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"26" января 2015 г. № 77/501/15-50084

1	Кадастровый номер:	77:17:0110205:3148	2	Лист № 5	3 Всего листов: 6
4	Описание местоположения границ земельного участка				

Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	12	62° 23'	31.08	——	——	——
2	2	1	332° 53'	119.88	——	77:17:0110205:3147	г.Москва, пос. Московский
3	3	2	66° 48'	0.15	——	77:17:0110205:3147	г.Москва, пос. Московский
4	4	3	332° 51'	9.71	——	77:17:0110205:3147	г.Москва, пос. Московский
5	5	4	63° 26'	0.20	——	77:17:0110205:3147	г.Москва, пос. Московский
6	6	5	332° 53'	34.40	——	77:17:0110205:3147	г.Москва, пос. Московский
7	7	6	243° 22'	158.17	——	——	——
8	8	7	153° 1'	73.93	——	50:21:0110205:299	Адрес отсутствует
9	9	8	92° 10'	19.89	——	50:21:0110205:298	Британские Виргинские острова, Тортола, Дрейк Чамберс, офис "Коммонвэлс Траст Лимитед"
10	10	9	96° 13'	48.11	——	50:21:0110205:298	Британские Виргинские острова, Тортола, Дрейк Чамберс, офис "Коммонвэлс Траст Лимитед"
11	11	10	99° 44'	59.32	——	50:21:0110205:298	Британские Виргинские острова, Тортола, Дрейк Чамберс, офис "Коммонвэлс Траст Лимитед"
12	12	11	105° 11'	29.59	——	50:21:0110205:298	Британские Виргинские острова, Тортола, Дрейк Чамберс, офис "Коммонвэлс Траст Лимитед"
13	12	-	-° -'	-		50:21:0110205:297	Адрес отсутствует

(полное наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

КВ.3

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"26" января 2015 г. № 77/501/15-50084

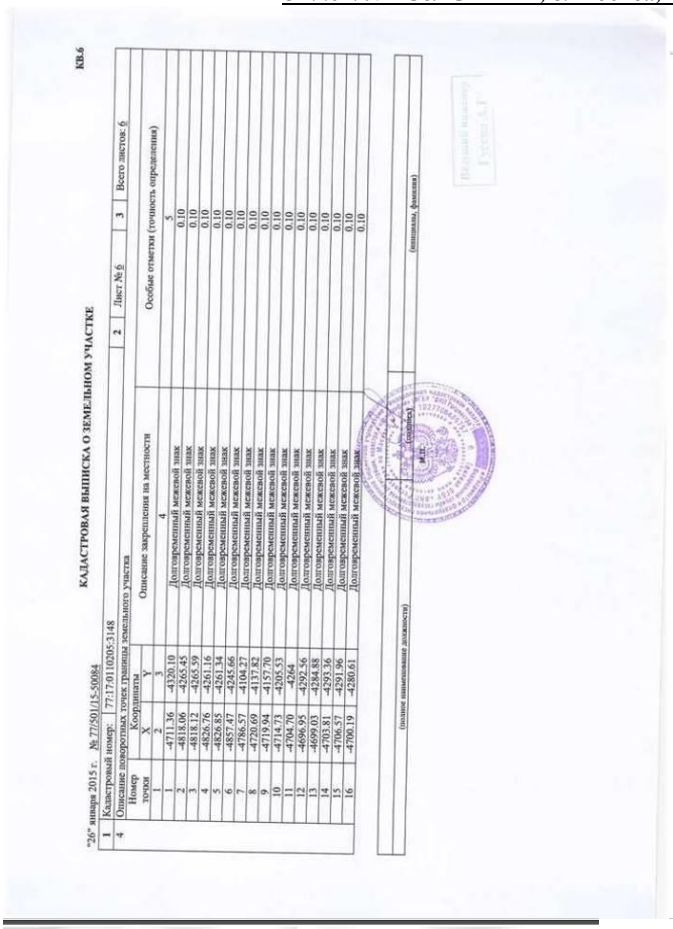
1	Кадастровый номер:	77:17:0110205:3148	2	Лист № 3	3 Всего листов: 6
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях				

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части
1	2	3	4
1	1	35	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 01.05.2019. Сервитут
2	——	весь	Сервитут Астащин Андрей Александрович

(полное наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

© Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт», тел./факс: (495) 790-51-18



КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"26" января 2015 г. № 77/501/15-59084

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

4 Описание поворотных точек границы земельного участка

Номер точки	Координаты X	Координаты Y	Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)
1	2	3	4	5
1	-4711.36	-4320.10	Долговременный межевой знак	0.10
2	-4818.06	-4265.45	Долговременный межевой знак	0.10
3	-4818.12	-4265.59	Долговременный межевой знак	0.10
4	-4826.76	-4261.16	Долговременный межевой знак	0.10
5	-4826.85	-4261.34	Долговременный межевой знак	0.10
6	-4787.47	-4245.66	Долговременный межевой знак	0.10
7	-4786.57	-4104.27	Долговременный межевой знак	0.10
8	-4720.69	-4137.82	Долговременный межевой знак	0.10
9	-4719.94	-4157.70	Долговременный межевой знак	0.10
10	-4714.73	-4205.53	Долговременный межевой знак	0.10
11	-4704.70	-4264	Долговременный межевой знак	0.10
12	-4696.95	-4292.56	Долговременный межевой знак	0.10
13	-4693.81	-4294.88	Долговременный межевой знак	0.10
14	-4703.01	-4299.36	Долговременный межевой знак	0.10
15	-4706.57	-4291.96	Долговременный межевой знак	0.10
16	-4700.19	-4280.61	Долговременный межевой знак	0.10

(должность) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

(полное наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

сооружение

вид объекта недвижимого имущества

Канализационная насосная станция

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	*К5*	
Иное описание местоположения		

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

Технический паспорт составлен по состоянию на *16 августа 2013 г.*

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ЗАО "Фирма "АНТА"		Ленинский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Руководитель управления проектирования и строительства **Бутаенко Д.В.**		Руководитель комплексной производственной группы **Гурин 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. 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 приёмную шахту (железобетонный колодец) ёмкостью 20 куб.метров и три погружных насоса производительностью 14 литров/сек и мощностью Р=12,8 кВт каждый.

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

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) --- руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) _____ руб.

3.5. Примечание

4. Состав объекта

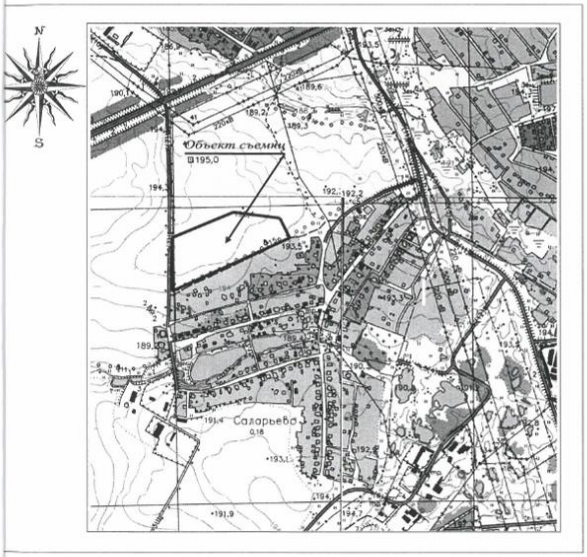
№ на плане Литера	Наименование сооружений	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 16 августа 2013 г. (руб.)
1	2	3	4	5
К5	Канализационная насосная станция	2011	---	---

стр. 4

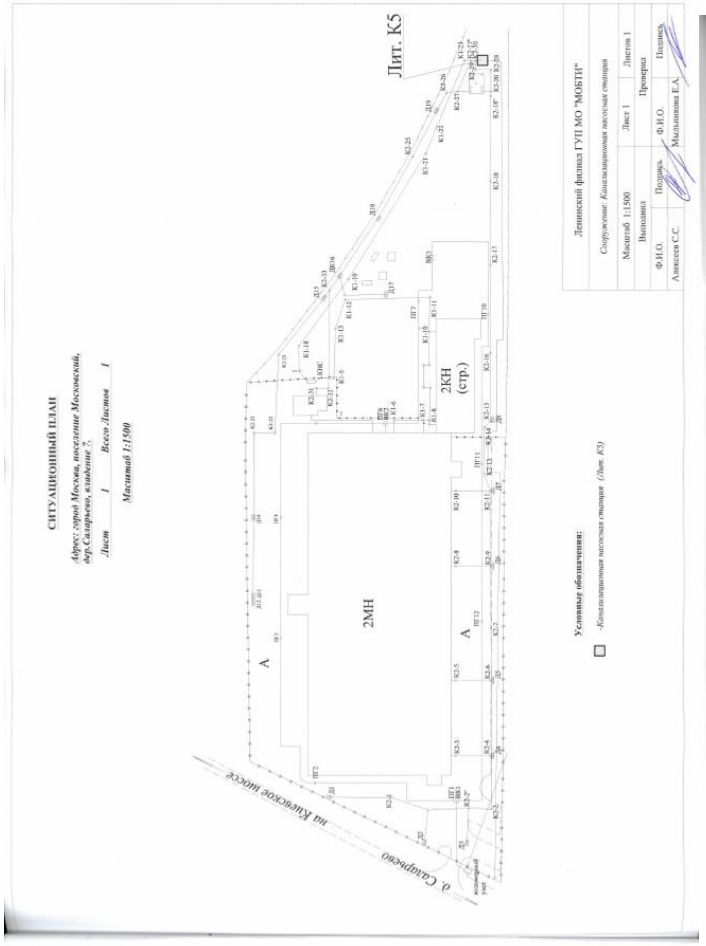
5. Ситуационный план

Канализационная насосная станция
наименование объекта

М 1:10000 Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Базарев Н.А.		*Гурин Е.Д.*	



7. Экспликация к планам 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
К5	Канализационная насосная станция	Назначение здания (сооружения)	*Водоотведение*
		Площадь застройки по наружному обмеру (кв.м)	*41,00*
		Приёмная шахта (ж/б колодец) (куб.м.)	*20,00*
		Материал фундамента	*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., Базарев Н.А., МольниковаЕ.А.,ФранцузовД.А.		*Гурин Е.Д.*	

стр. 8

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

сооружение
вид объекта недвижимого имущества

Водопровод-ввод от сети в здание фабрики с административной надстройкой
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	*1В*	
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:	
ЗАО "Фирма "АНТА"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Руководитель Административно-технического департамента Федоренко И.Г.	

М. П.

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Ленинский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Руководитель комплексно-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	*3*
5	5. Распределение протяженности сооружения	*4*
6	6. Ситуационный план М 1:10000	*5*
7	7. План сооружения М 1:1500	*6*
8	8. Экспликация к плану сооружения	*7*
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	*8*

стр. 2

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 2Ду=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 (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
	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

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

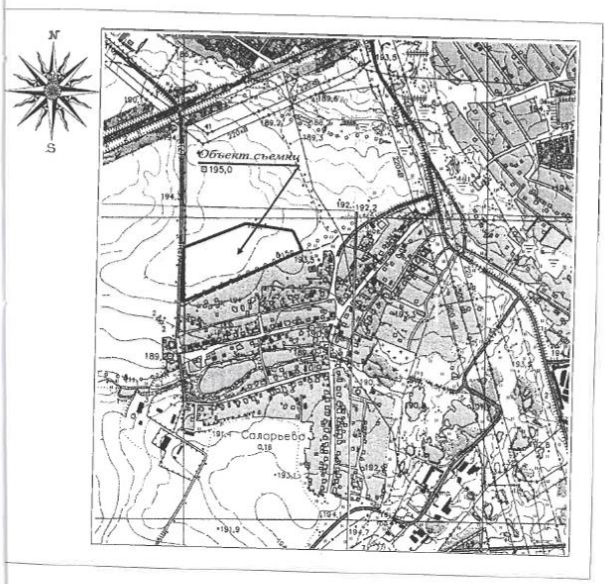
6. Ситуационный план

Водопровод-ввод от сети в здание фабрики с административной надстройкой

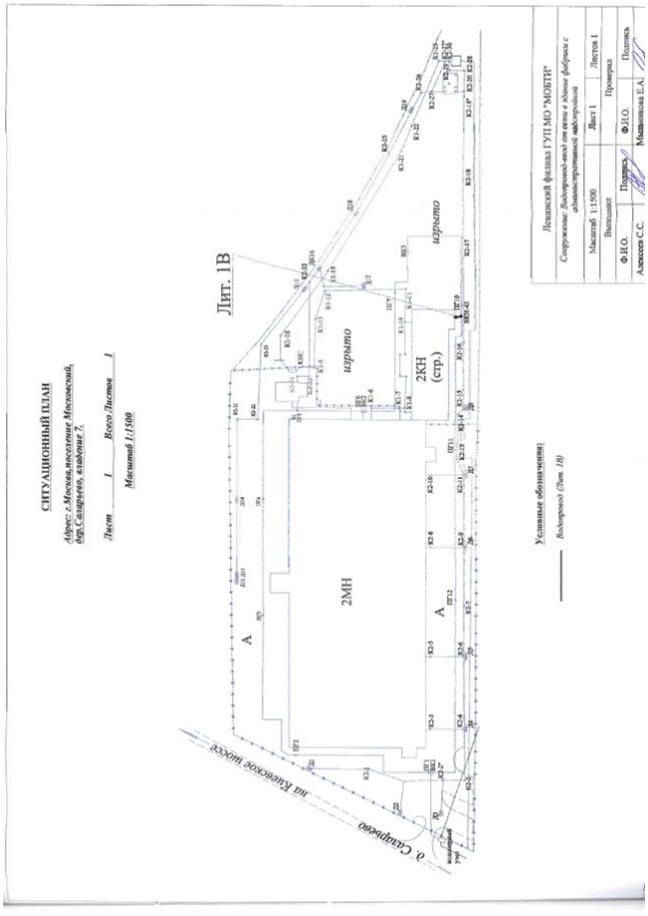
наименование сооружения

М 1:10000

Лист 1 Всего листов 1



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



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	2	3	4	5	6	7
	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*

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

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

Технический паспорт

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

сооружение

вид объекта 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	*1К2*	
Иное описание местоположения		

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

Технический паспорт составлен по состоянию на *16 августа 2012 г.*

СОГЛАСОВАНО:	
ЗАО "Фирма "АНТА"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Руководитель Административно-технического департамента **Федоренко И.Г.**	

М. П.

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Ленинский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
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. 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 - выпуск из здания фабрики с административной надстройкой в сеть (Лит. 1К2) в эксплуатацию не принято. Балансовая стоимость не предъявлена.

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*

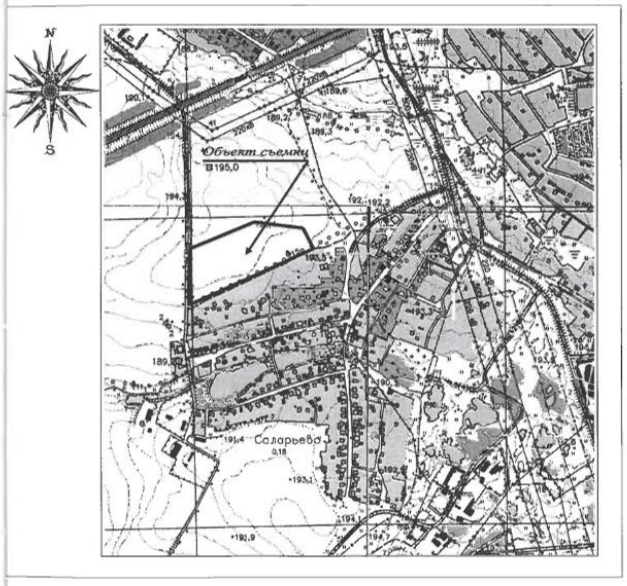
5. Распределение протяженности сооружения по территории г. Москвы и муниципальных образований Московской области

№ 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*

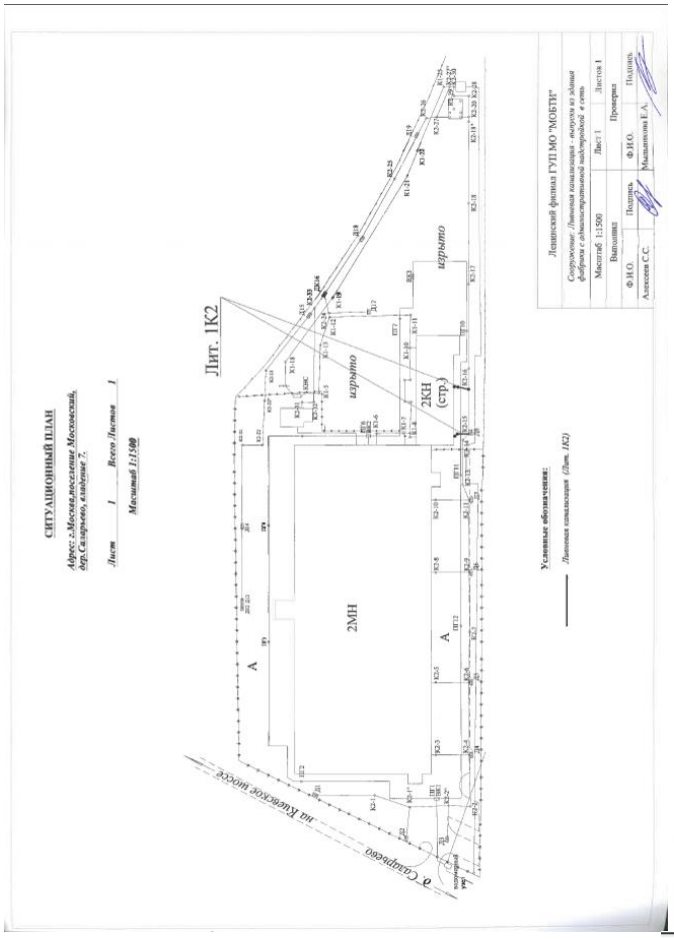
6. Ситуационный план

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
бЬаларев Н.А.		*Гурин Е.Д.*	



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	2	3	4	5	6	7
	Ливневая канализация - выпуски из здания фабрика с административной надстройкой в сеть	*21,10*	*21,10*			*4*
в том числе:						
1К2	Ливневая канализация - выпуски из здания фабрики с административной надстройкой в сеть	*21,10*	*21,10*	*Прагма*	*150*	*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
Алексеев С.С., Баларев Н.А., МыльниковаЕ.А.,ФранцузовД.А.		*Гурин Е.Д.*	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Трансформаторная подстанция №2

наименование 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:	
ЗАО "Фирма "АНТА"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Руководитель Административно-технического департамента **Федоренко И.Г.**	

М. П.

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Ленинский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
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	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 ограничениях (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

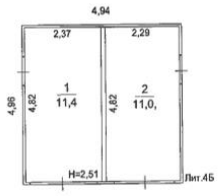
4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	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	2012		

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.		*Гурин Е.Д.*	

8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера 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			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.		*Гурин Е.Д.*	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

сооружение

вид объекта недвижимого имущества

Теплосеть от котельной до ИТП здания фабрики с административной надстройкой

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	*1Т*	
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:	
ЗАО "Фирма "АНТА"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Руководитель Административно-технического департамента **Федоренко И.Г.**	

М. П.

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Ленинский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
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. 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*

© Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт», тел./факс: (495) 790-51-18

3. Общие сведения

Вид *сооружение*

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. 1Т) 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. 1Т) в эксплуатацию не принято. Балансовая стоимость не предъявлена.

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	2	3	4	5
	Теплосеть от котельной до ИТП здания фабрики с административной надстройкой			
в том числе:				
1Т	Теплосеть от котельной до ИТП здания фабрики с административной надстройкой	---	---	---

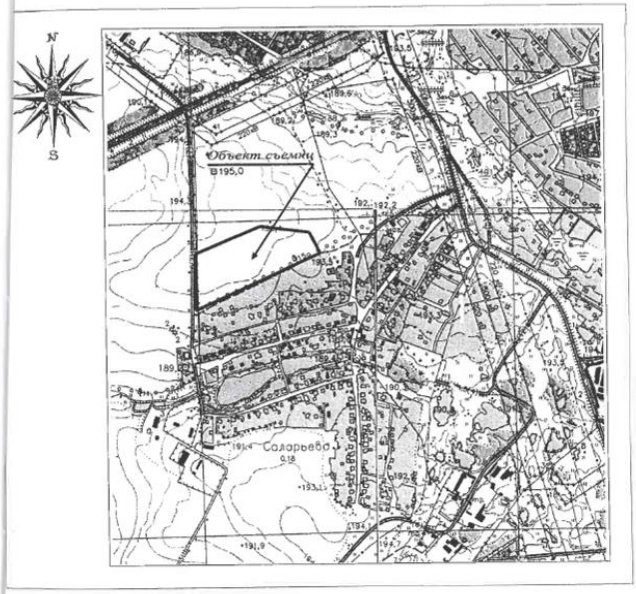
5. Распределение протяженности сооружения по территории муниципальных образований Московской области

№ 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*

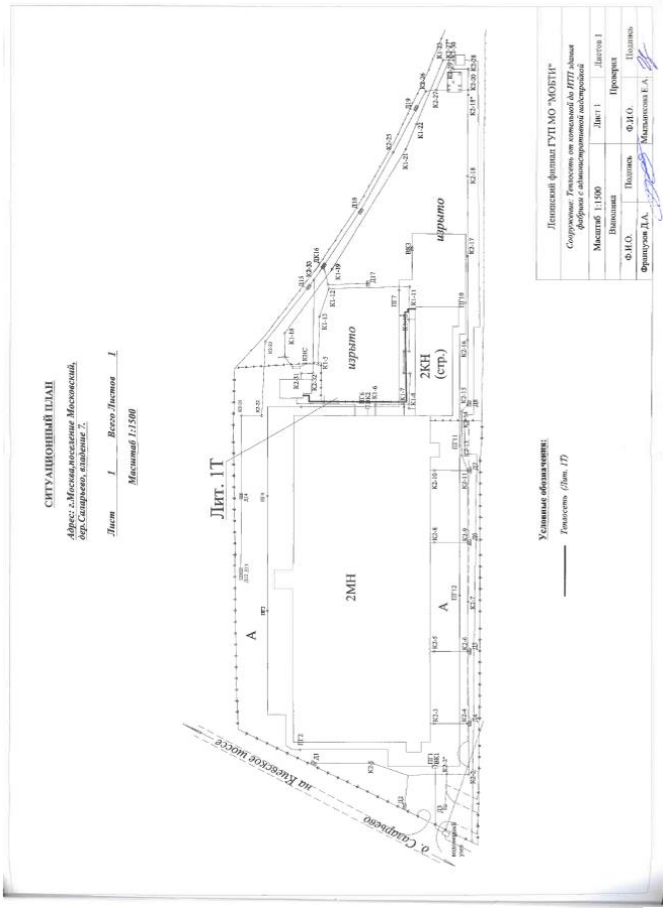
6. Ситуационный план

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., Мызникова Е.А.		Гурин Е.Д.	



8. Экспликация к плану сооружения

№ и литера на плане	Наименование сооружения и его частей	Протяженность трассы (м)	Протяженность трубопроводов			Трубопроводы		Колодцы (шт.)	Теплокамеры (шт.)
			Всего	в том числе		Материал	Диаметр условный (мм)		
				подземных	надземных				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Теплосеть от котельной до ИТП здания фабрики с административной надстройкой	*141,70*	*141,70*	*141,70*	---			---	---
в том числе:									
1Т	Теплосеть от котельной до ИТП здания фабрики с административной надстройкой	*141,70*	*141,70*	*141,70*	---	*сталь, ППУ-ПЭ*	*325; 159*	---	---

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., Мальникова Е.А., Французов Д.А.		*Гурин Е.Д.*	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

сооружение

вид объекта недвижимого имущества

***Хозяйственно-бытовая** 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	*1К1*	
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:	
ЗАО "Фирма "АНТА"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Руководитель Административно-технического департамента **Федоренко И.Г.**	

М. П.

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Ленинский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
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. 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 *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.
Местоположение 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.

4. Состав объекта

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

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

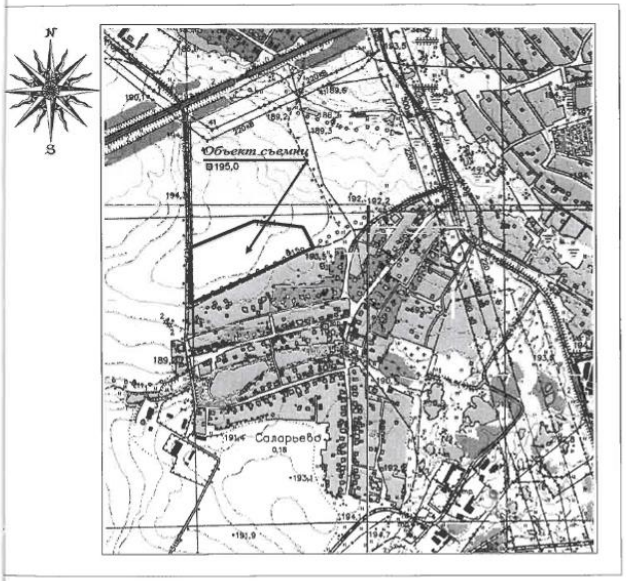
№ на плане литера	Наименование сооружения	Наименование Муниципального образования	Протяженность (м)
	Хозяйственно-бытовая канализация - выпуски из здания фабрики с административной надстройкой в сеть		***3,70***
		в том числе:	
		город Москва	*3,70*

6. Ситуационный план

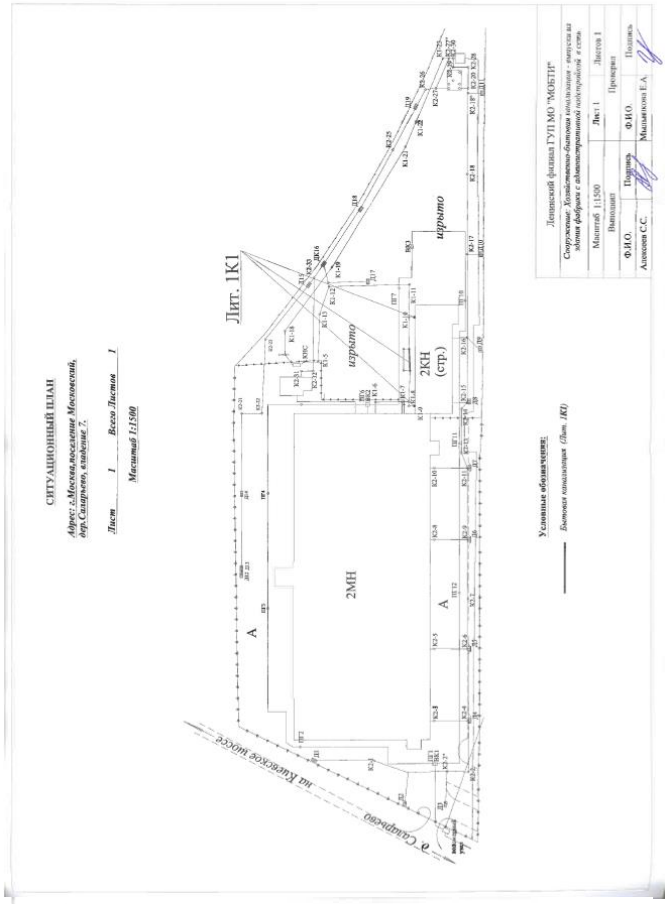
Хозяйственно-бытовая канализация - выпуски из здания фабрики с административной надстройкой в сеть

наименование сооружения

М 1:10000 Лист 1 Всего листов 1



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



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	2	3	4	5	6	7
	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*	*Прагма*	*110*	*2*

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

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

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Алексеев С.С., Баларев Н.А., МыльниковаЕ.А.,ФранцузовД.А.		*Гурин Е.Д.*	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

сооружение

вид объекта недвижимого имущества

Электроснабжение 0,4 кВ

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	*4Л*	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер сооружения	
Инвентарный номер сооружения	*777:032:0027-ГИ-11/4Л*

Технический паспорт составлен по состоянию на *22 апреля 2013 г.*

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

2. 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 *Электроснабжение 0,4 кВ*

Назначение *электроснабжение*

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 Электроснабжение 0,4 кВ.
Местоположение сооружения: город Москва, поселение Московский, дер. Саларьево, владение 7.
В состав сооружения входят:
- Электроснабжение 0,4 кВ (Лит. 4Л) протяженность трассы 191,0 м., протяженность кабеля 2520 п.м., в том числе:
*- от ТП-1 до Эл.щит (ВРУ-1) здания "Фабрика с админ.надстройкой" протяженность 2-х линий 220,0 м., протяженность кабеля 660,0 п.м., марка кабеля АПвБбШп-1(Т) (4*185).*
*- от ТП-2 до Эл.щит (ВРУ-2) здания "Фабрика с админ.надстройкой" протяженность 2-х линий 240,0 м., протяженность кабеля 720,0 п.м., марка кабеля АПвБбШп(Т)-1 (4*240).*
*- от ДГУ-1 Эл.щит (ВРУ-1) здания "Фабрика с админ.надстройкой" протяженность линии 120,0 м., протяженность кабеля 240,0 п.м., марка кабеля КИПЭПБП (2*2*0,6).*
*- от ДГУ-2 Эл.щит (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 Электроснабжение 0,4 кВ (Лит. 4Л) в эксплуатацию не принято.
Балансовая стоимость не предъявлена.

4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование сооружения и его частей	Год ввода в эксплуатацию (окончания 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 0,4 кВ			
в том числе:				
4Л	Электроснабжение 0,4 кВ	2011	---	---

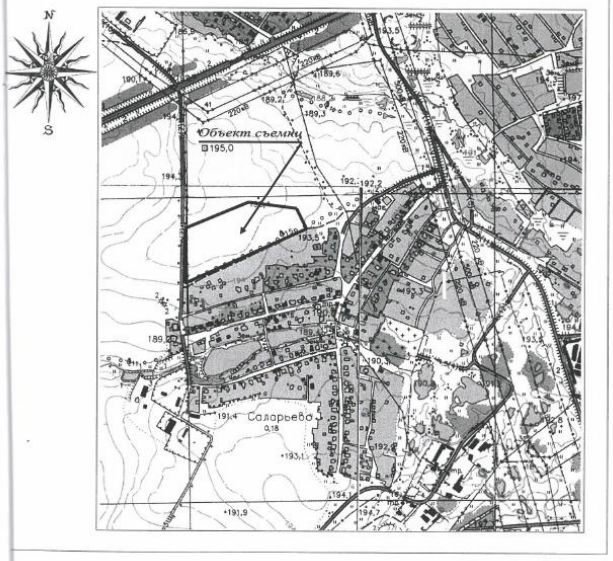
5. Распределение протяженности сооружения по территории муниципальных образований Московской области

№ на плане Литера	Наименование сооружения	Наименование Муниципального образования	Протяженность (м)
	Электроснабжение 0,4 кВ		***191,00***
		в том числе:	
		город Москва	*191,00*

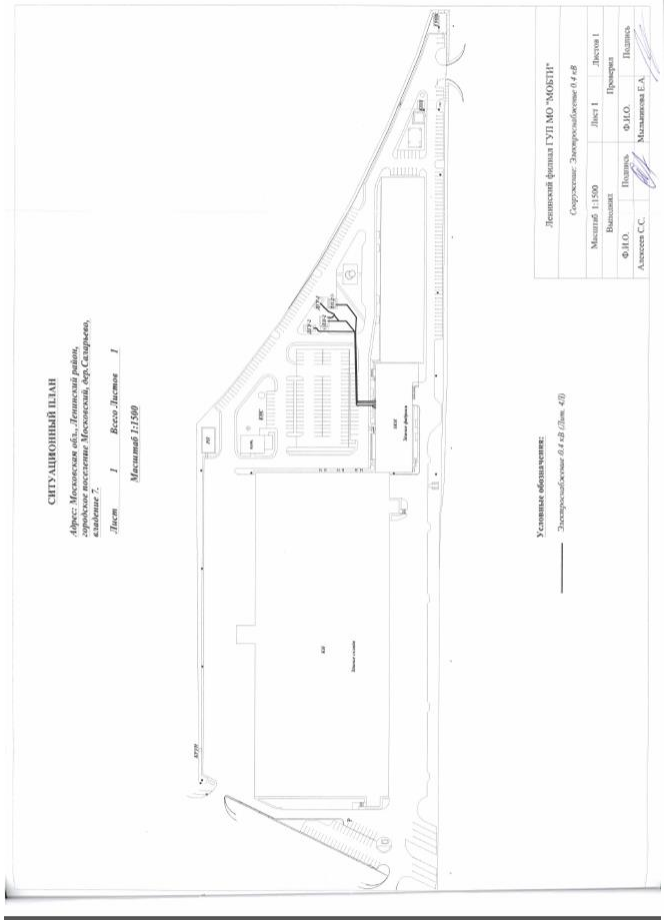
6. Ситуационный план

Электроснабжение 0,4 кВ
наименование сооружения

М 1:10000 Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Базарев Н.А.		*Гурин Е.Д.*	



8. Экспликация к плану сооружения

№ и литера на плане	Наименование сооружения и его частей	Напряжение (кВ)	Протяженность трассы ЛЭП (м)					Протяженность электрических цепей	Опоры	
			Всего	в том числе:					Материал	Количество (шт.)
				кабельных линий в грунте	кабельных линий в коллекторе или канализации	воздушных одноцепных	воздушных двуцепных			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Электроснабжение 0,4 кВ		***191,00***	***2520,00***	---	---	---	***2520,00***		---
	в том числе:									
4Л	Электроснабжение 0,4 кВ	*0,40*	*191,00*	*2520,00*	---	---	---	*2520,00*	---	---

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., Баларев Н.А., МильниковаЕ.А.,ФранцузовД.А.		*Гурин Е.Д.*	

стр. 9

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

сооружение

вид объекта недвижимого имущества

Электроснабжение 10кВ

наименование сооружения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	*город Москва*	
Район		
Муниципальное образование	Тип	*поселение*
	Наименование	*Московский*
Населенный пункт	Тип	*деревня*
	Наименование	*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-ГИ-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 **Федоренко И.Г.**		Руководитель комплексной производственной группы **Гурин 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 *сооружение*

Наименование *Электроснабжение 10кВ*

Назначение *электроснабжение*

3.1 Основные характеристики сооружения

Протяженность трассы ***130,00*** м.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) --- руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) _____ руб.

3.5. Примечание:

Общие сведения по объекту

Настоящий технический паспорт содержит описание сооружения Электроснабжение 10кВ.
Местоположение сооружения: город Москва, поселение Московский, дер. Саларьево, владение 7.
В состав сооружения входят:
- Электроснабжение 10кВ (Лит. 2Л) протяженность трассы 130,0 м, протяженность 2-х линий 296,0 м., протяженность кабеля 888 п.м., в том числе:
*- от РП до ТП-2 протяженность 2-х линий 256,0 м., протяженность кабеля 768,0 п.м., марка кабеля АПвПуг-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 АПвПуг-10(1*120)/35.*

Сооружение Электроснабжение 10кВ (Лит. 2Л) в эксплуатацию не принято.
Балансовая стоимость не предъявлена.

стр. 3

4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование сооружения и его частей	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

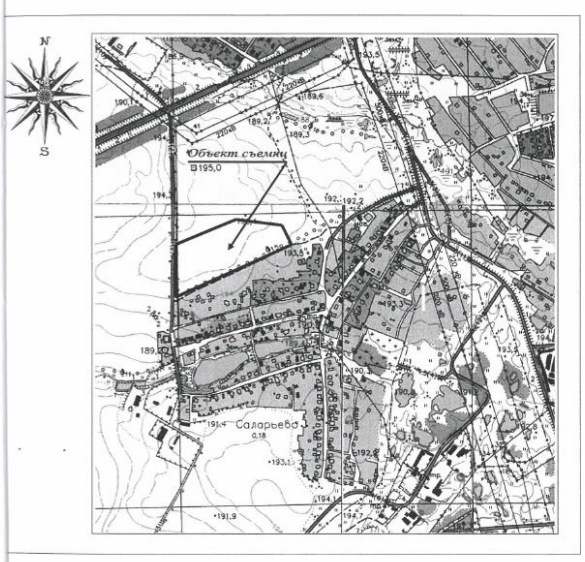
№ на плане Литера	Наименование сооружения	Наименование Муниципального образования	Протяженность (м)
	Электроснабжение 10кВ		***130,00***
		в том числе:	
		город Москва	*130,00*

стр. 4

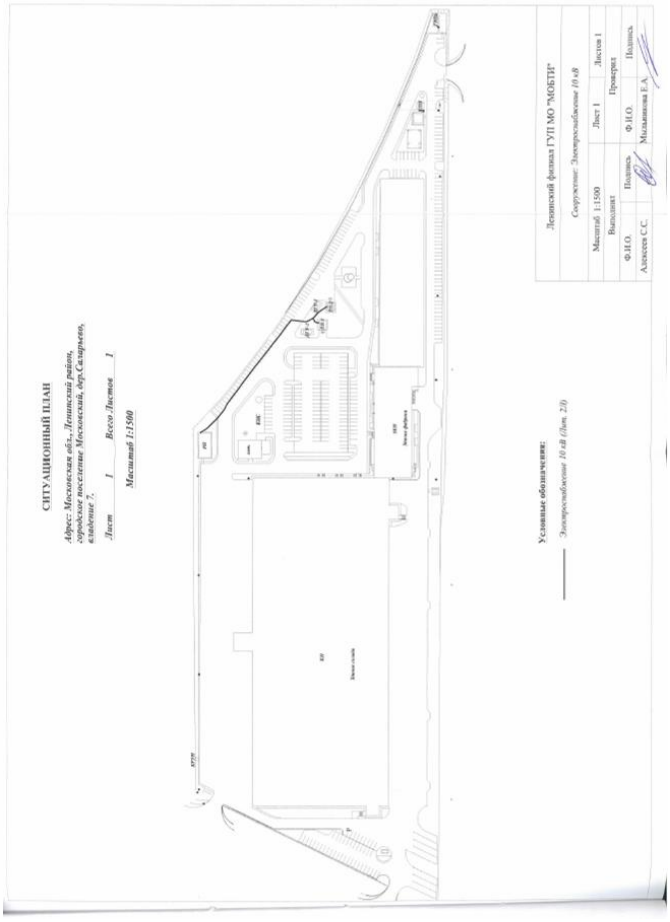
6. Ситуационный план

Электроснабжение 10кВ
наименование сооружения

М 1:10000 Лист 1 Всего листов 1



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



8. Экспликация к плану сооружения

№ и литера на плане	Наименование сооружения и его частей	Напряжение (кВ)	Протяженность трассы ЛЭП (м)					Протяженность электрических цепей	Опоры	
			Всего	в том числе:					Материал	Количество (шт.)
				кабельных линий в грунте	кабельных линий в коллекторе или канализации	воздушных одноцепных	воздушных двуцепных			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Электроснабжение 10кВ		*130,00*	*888,00*	---	---	---	*888,00*		---
в том числе:										
2Л	Электроснабжение 10кВ	*10,00*	*130,00*	*888,00*	---	---	---	*888,00*	---	---

стр. 8

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

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

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Алексеев С.С., Баларев Н.А., МызниковаЕ.А.,ФранцузовД.А.		*Гурин Е.Д.*	

стр. 9

Старый адрес

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Склад для хранения продукции

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации		
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Б	
Иное описание местоположения	*Московская область,Ленинский район, городское поселение Московский, в районе д.Саларьево, уч.10/2,10/5*	

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	*097:032-20606*

Технический паспорт составлен по состоянию на *13 января 2011 г.*

СОГЛАСОВАНО:	Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта
ЗАО "Фирма "АНТА"	ГУП МО "Московское областное бюро технической инвентаризации" *Ленинский филиал*
Представитель (должность) (Ф.И.О) / Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О) / Подпись, печать
Руководитель Адм-тех.департ. Фефеленко И.Г.	Руководитель комплексной производственной группы *Фурашова Н.Л.*
М. П.	М. П.

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
Алексеева М.М.		*Фурашова Н.Л.*	

стр. 9

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	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

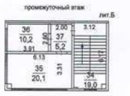
4. Состав объекта

№ на плане 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

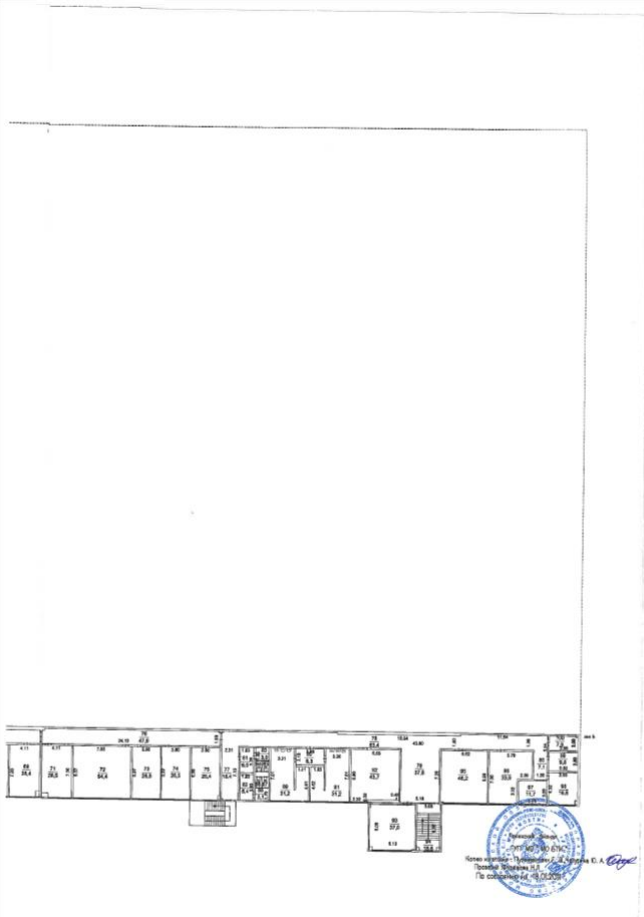
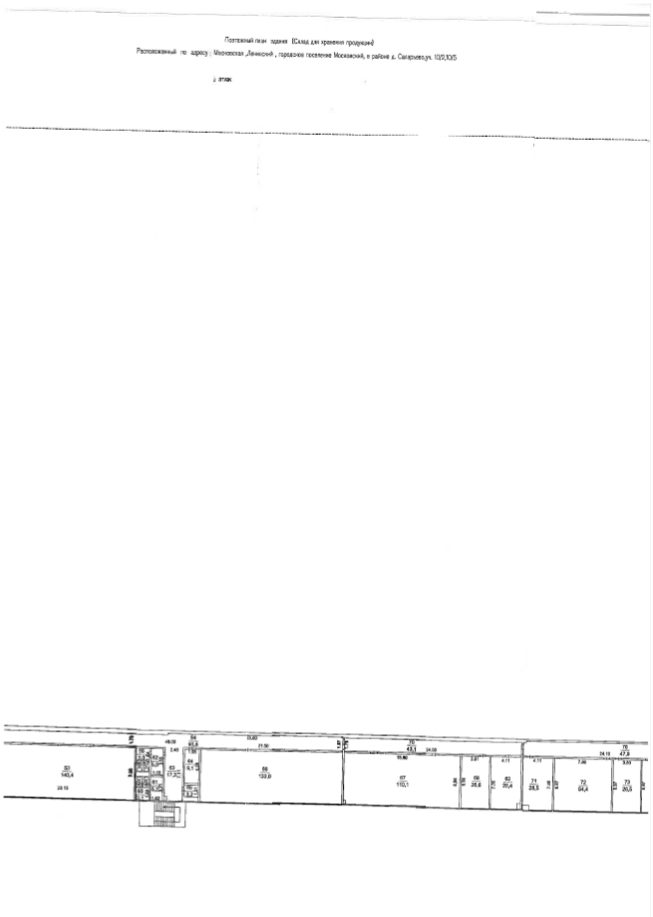
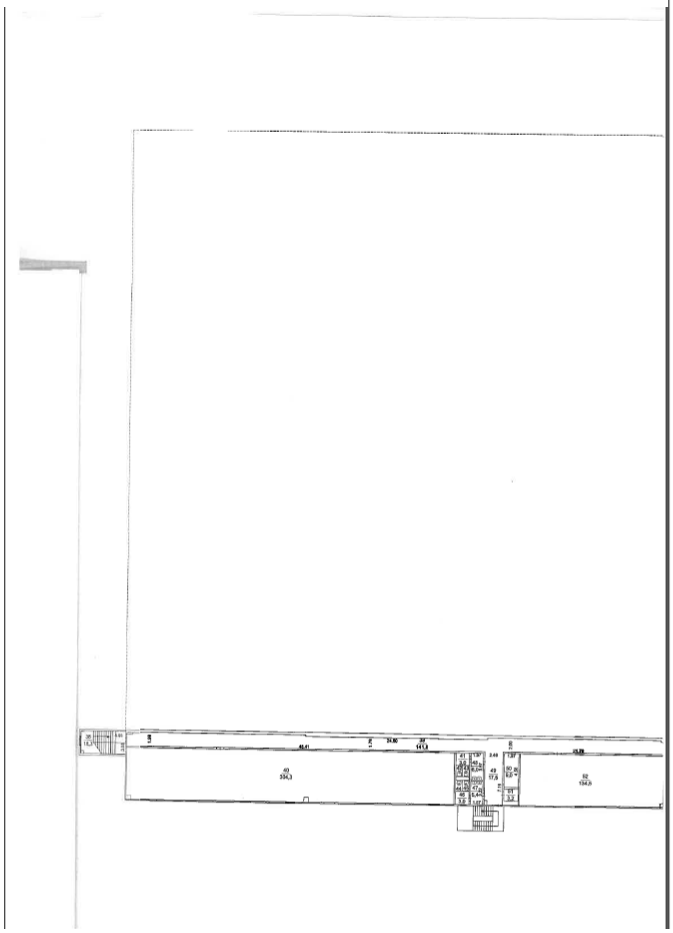
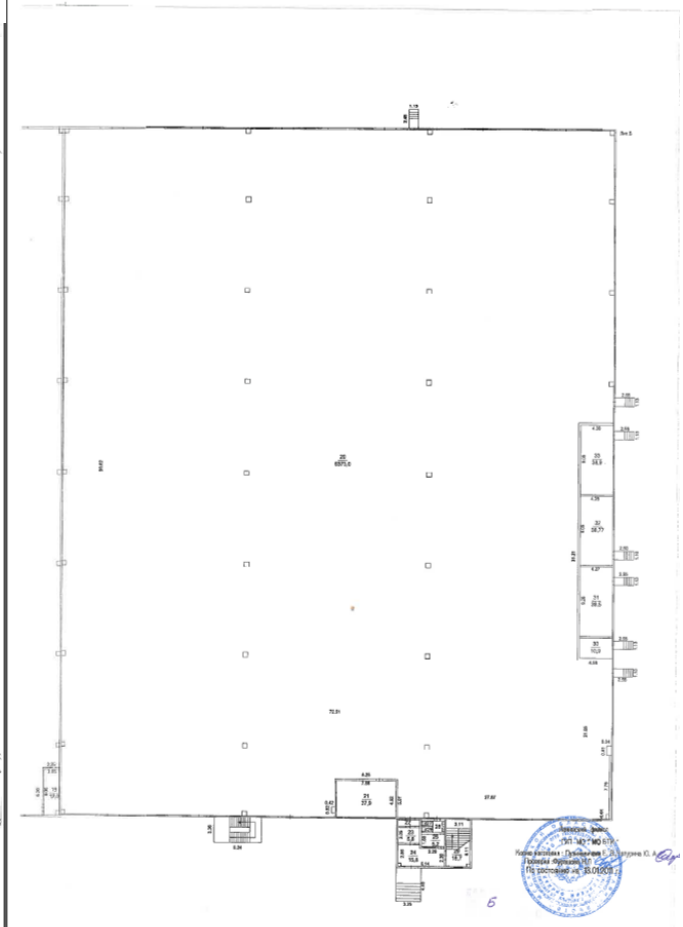
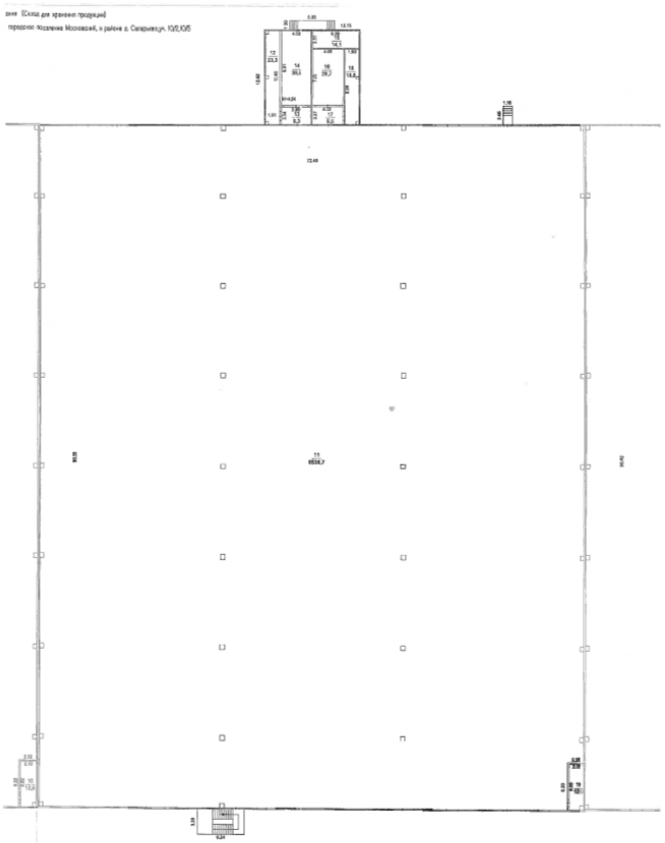
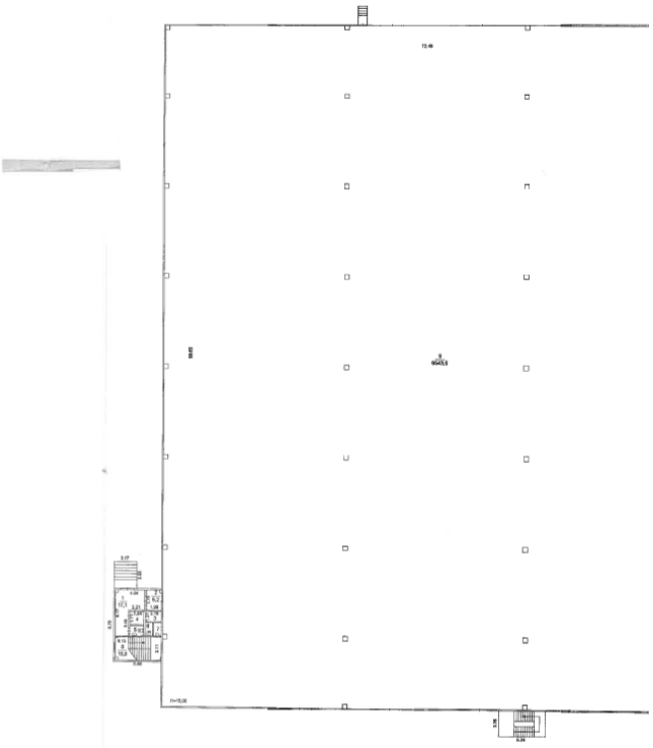
Поэтажный план здания (Склад для хранения продукции)

Расположенный по адресу: Московская ,Ленинский , городское поселение Московский, в районе д. Саларьево,уч. 10/2,10/5



Ленинский филиал
ГУП МО "МО БТИ"
Копию изготовил: Пузиканцева Е. В.,Чепурина Ю. А.
Проверил: Фурашова Н.Л
По состоянию на 13.01.2011 г.

8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Б	1	1	1	вестибюль	17,1	3,50	
Б			2	вспомогательная	5,2		
Б			3	помещение	2,8		
Б			4	охрана	3,3		
Б			5	туалет	2,6		
Б			6	туалет	1,7		
Б			7	туалет	2,0		
Б			8	лестница	18,8		
Б			9	склад	6543,5	15,00	
Б			10	электрощитовая	12,5	3,50	
Б			11	склад	6536,7	15,00	
Б			12	помещение	23,3	3,50	
Б			13	вспомогательная	9,3		
Б			14	помещение	39,8		
Б			15	венткамера	14,1		
Б			16	помещение	29,7		
Б			17	вспомогательная	9,5		
Б			18	помещение	18,6		
Б			19	электрощитовая	12,0		
Б			20	склад	6373,0	15,00	
Б			21	помещение	37,9	3,50	
Б			22	вспомогательная	2,1		
Б			23	вспомогательная	5,8		
Б			24	вестибюль	15,8		
Б			25	КПП	5,2		
Б			26	туалет	1,3		
Б			27	туалет	0,9		
Б			28	туалет	2,7		
Б			29	лестница	18,7		
Б			30	электрощитовая	10,9		
Б			31	тех. помещение	39,5		
Б			32	насосная	38,7		
Б			33	ИТП	38,9		
Б	2	1	34	лестница	19,0	3,50	
Б			35	пост охраны	20,1		
Б			36	нижен. служба	10,2		
Б			37	вспомогательная	5,2		
Б			38	лестница	18,3		
Б			39	коридор	141,8		
Б			40	помещение	304,3		
Б			41	туалет	3,0		
Б			42	туалет	1,3		
Б			43	туалет	1,3		
Б			44	туалет	1,3		
Б			45	туалет	1,3		
Б			46	туалет	3,0		
Б			47	туалет	5,4		
Б			48	туалет	6,0		
Б			49	коридор	17,5		
Б			50	тех. помещение-электрощитовая	9,0		
Б			51	тех. помещение	3,2		
Б			52	помещение	134,5		
Б			53	помещение	140,4		
Б			54	коридор	90,8		
Б			55	туалет	3,0	3,50	
Б			56	туалет	1,6		
Б			57	туалет	1,6		
Б			58	туалет	1,3		
Б			59	туалет	1,3		
Б			60	туалет	3,1		
Б			61	туалет	5,2		
Б			62	туалет	5,9		

1	2	3	4	5	6	7	8
Б	2	1	63	коридор	17,3		
Б			64	электрощитовая	9,1		
Б			65	тех. помещение	3,2		
Б			66	помещение	133,0		
Б			67	помещение	110,1		
Б			68	вспомогательная	26,6		
Б			69	комната	28,4		
Б			70	коридор	43,1		
Б			71	помещение	28,5		
Б			72	учебный класс	54,4		
Б			73	помещение	26,5		
Б			74	помещение	26,5		
Б			75	помещение	26,4		
Б			76	коридор	47,9		
Б			77	коридор	16,4		
Б			78	коридор	83,4		
Б			79	коридор	37,6		
Б			80	коридор	7,1		
Б			81	туалет	6,0		
Б			82	туалет	6,4		
Б			83	туалет	3,0		
Б			84	туалет	1,3		
Б			85	туалет	1,3		
Б			86	туалет	1,3		
Б			87	туалет	1,3		
Б			88	туалет	3,1		
Б			89	гард. с душев. и умывальн.	31,2		
Б			90	тамбур	8,3		
Б			91	гард. с душев. и умывальн.	31,2		
Б			92	комната приема пищи	43,7		
Б			93	помещение	37,0		
Б			94	лестница	18,6		
Б			95	помещение	46,2		
Б			96	помещение	33,9		
Б			97	помещение	11,7		
Б			98	помещение	16,8		
Б			99	узел связи	9,8		
Б			100	электрощитовая	7,9		
				Всего:	**21899,3**