



Центр экспертизы собственности

107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, ком. 11
(495)787-68-01
www.ces.ru
ces@ces.ru

ОТЧЕТ №7-292-2

**об оценке справедливой стоимости объектов недвижимого
имущества, расположенных по адресу: Московская область, г.
Подольск, ул. Бронницкая, д.3**

Заказчик:

ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»

Исполнитель:

ООО «ЦЭС»

Дата проведения оценки:

23 марта 2018 г.

Дата составления отчета:

29 марта 2018 г.

Москва-2018



Центр экспертизы собственности

107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, ком. 11
 (495)787-68-01
 www.ces.ru
 ces@ces.ru

Заключение о стоимости

Основанием проведения оценки является Дополнительное соглашение №3 от 28 марта 2018 г. к Договору № 17 от 12 апреля 2017 г., заключенное между Заказчиком – ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание» и Исполнителем – ООО «ЦЭС».

Цель оценки - определение справедливой стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3.

Предполагаемое использование результатов оценки - для определения справедливой стоимости имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание».

Результаты работы оформлены в виде Отчета об оценке, который выполнен в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов.

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3 по состоянию на 23 марта 2018 г. составила с учетом НДС:

261 103 300,92 (Двести шестьдесят один миллион сто три тысячи триста) рублей 92 копейки

Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3 по состоянию на 23 марта 2018 г. составила без учета НДС:

229 893 546,81 (Двести двадцать девять миллионов восемьсот девяносто три тысячи пятьсот сорок шесть) рублей 81 копейка

Справедливая стоимость каждого объекта оценки приведена в таблице №1 на странице № 3 Настоящего Отчета.

Результаты оценки достоверны об оценке допущений, принятых при проведении оценки, а также с учетом ограничений и пределов применения полученной стоимости объекта оценки.

С уважением,
 ООО «ЦЭС»
 (Доверенность № 01 от 10 июля 2017 г.)

Оценщик I категории
 Дата составления отчета



Рубченко А.Н.

Рубченко А.Н.
 29 марта 2017 г.

Таблица 1. Справедливая стоимость объектов оценки.

№ п/п	Наименование объекта	Литера	Общая площадь здания, кв.м.	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Справедливая (рыночная) стоимость с учетом НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость без учета НДС, руб.
1	Нежилое 4-х этажное здание – корпус №7, лит. Б	Б	6955,4	-	145 513 820,46	123 316 797,00
2	Пристройки, назначение: нежилое, количество этажей:2	-	3069,7	-	59 083 456,46	50 070 725,81
3	Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промышленных целей	-	-	21 791,0	56 506 024,00	56 506 024,00
-	Итого	-	10 025,1	21 791,0	261 103 300,92	229 893 546,81

Оценщик I категории

Рубченко А.Н.

Дата составления отчета

29 марта 2018 г.

Содержание

1. Дата составления и порядковый номер отчета	6
2. Задание на оценку	6
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	8
3.1. Сведения о заказчике оценки	8
3.2. Сведения об оценщике	8
3.3. Сведения об ООО «ЦЭС» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	9
3.4. Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета	9
4. Основные факты и выводы	10
5. Допущения, принятые при проведении оценки	11
6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки)	12
7. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	13
8. Применяемые стандарты оценки	14
9. Общие понятия и определения	15
10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	17
11. Перечень использованных данных с указанием источников их получения	18
11.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
11.2. Осмотр объекта оценки	18
11.3. Прочие источники информации	18
12. Описание объекта оценки	19
12.1. Имущественные права	19
12.2. Обременения, связанные с объектом оценки	19
12.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	19
12.4. Износ, устаревания объекта оценки	22
12.5. Информация о текущем использовании объекта оценки	23
12.6. Балансовая стоимость объекта оценки	23
12.7. Описание местоположения	24
13. Определение наиболее эффективного использования	26
14. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость рынка	28
14.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	28
14.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	33
14.3. Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки	33
14.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	35
14.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	44
14.6. Ликвидность объектов оценки	47
15. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке	49
15.1. Обзор подходов к оценке недвижимости	49
15.1.1. Общие принципы применения доходного подхода	49
15.1.2. Общие принципы применения сравнительного подхода	51
15.1.3. Общие принципы применения затратного подхода	53
15.2. Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке	55
16. Сравнительный подход (земельный участок)	56
16.1. Описание методики оценки земельного участка	56
16.2. Выбор единиц сравнения для земельного участка	56
16.3. Выбор объектов-аналогов для земельного участка	56

16.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения земельного участка	60
16.5. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости земельного участка	63
17. Сравнительный подход (здания и сооружения)	65
17.1. Описание методики оценки	65
17.2. Выбор единиц сравнения	65
17.3. Выбор объектов-аналогов	65
17.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения	70
17.5. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подход	74
18. Доходный подход	76
18.1. Описание методики оценки	76
18.2. Определение арендных платежей	76
18.3. Определение чистого операционного дохода	86
18.4. Расчет коэффициента капитализации	87
18.5. Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу	87
19. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	88
19.1. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	88
19.2. Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	89
19.3. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки	90
20. Приложения	92
20.1. Приложение №1. Фотографии объекта оценки	92
20.2. Приложение №2. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах	95
20.3. Приложение №3. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	103
20.4. Приложение №4. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	144

1. Дата составления и порядковый номер отчета

Дата составления отчета	29 марта 2018 г.
Порядковый номер отчета	7-292-2

2. Задание на оценку

1).	Объект оценки:
<p>Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3, а именно:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Нежилое 4-х этажное здание – корпус №7, лит. Б, общей площадью 6 955,4 кв. м. Кадастровый номер: 50:55:0020128:42; • Пристройки, назначение: нежилое, количество этажей: 2, общей площадью 3 069,7 кв. м. Кадастровый номер: 50:55:0000000:3689; • Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промышленных целей, общей площадью 21 791,0 кв. м. Кадастровый номер: 50:55:0020128:23. 	
2).	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:
<p>Собственник - ЗПИФ «Собрание» (Общая долевая собственность) Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Собрание» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.</p>	
3).	Ограничения (обременения) прав на объект оценки:
Доверительное управление ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»	
4).	Цель оценки:
Определение справедливой стоимости	
5).	Предполагаемое использование результата оценки:
Для определения справедливой стоимости имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Собрание»	
6).	Вид стоимости:
Справедливая стоимость	
7).	Дата оценки:
23 марта 2018 г.	
8).	Допущения, на которых должна основываться оценка:
<ul style="list-style-type: none"> • Вся информация, полученная от Заказчика в письменном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик. • Оценка проводится исходя из соответствия копий предоставленных документов оригиналам. • Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценка проводится только с использованием перечисленных в Отчете об оценке документов по объекту оценки, предоставленных Заказчиком. Суждение о величине стоимости может быть изменено в случае выявления информации по объекту оценки, дополнительной к указанной в Отчете об оценке. • Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете об оценке, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. 	

Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

- Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки не проводится.
- Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений, ограничений, сервитутов или иных прав третьих лиц в отношении объекта оценки, кроме указанных в задании на оценку. У Оценщика отсутствует обязанность выявлять данные факты в процессе оценки.
- Оценщик не проводит технические, экологические и иные виды специальных экспертиз. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо фактов, влияющих на результаты оценки, которые могут быть выявлены в ходе проведения специальных экспертиз.
- Оценка проводится без привлечения отраслевых экспертов – специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки.
- Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации определяются условиями Договора. Информация и материалы по объекту оценки могут предоставляться как в электронном виде, так и на бумажном носителе.
- В состав приложений к Отчету об оценке включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета об оценке. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя.
- Расчеты стоимости объекта оценки проводятся в программе «Microsoft Excel». В процессе расчетов значения показателей не округляются (если не указано иное). В расчетных таблицах, представленных в Отчете об оценке, приводятся округленные значения показателей. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно не совпадать с указанными в Отчете об оценке.
- Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.
- Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление. Оценка должна быть произведена без учета имеющихся ограничений (обременений) в виде доверительного управления.
- При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в Задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки. Перечень данных допущений должен быть приведен в Отчете об оценке.

9). | Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:

Отсутствует

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

3.1. Сведения о заказчике оценки

Наименование	ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»
Дата государственной регистрации	8 февраля 2003 г.
ОГРН	1037843036285
Место нахождения	109004, город Москва, Известковый переулок, дом 1, этаж 3
ИНН	7825443207
КПП	770901001

3.2. Сведения об оценщике

Ф.И.О. оценщика	Рубченко Александр Николаевич
Местонахождение оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Номер контактного телефона оценщика	(495) 787-68-01
Адрес электронной почты оценщика	ces@ces.ru
Образование	<ul style="list-style-type: none"> • Диплом Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Красноярский государственный торгово-экономический институт» ВСБ 0738735, регистрационный номер 245 от 01.07.2005 г. • Диплом о профессиональные переподготовки НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» ПП-1 №373759 от 2010 г.
Категория / сертификация	• Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2010 г.
Страхование гражданской ответственности	Обязательное страхование ответственности оценщика: - Страхователь – Рубченко Александр Николаевич. Страховщик – ООО «Абсолют Страхование». Страховая сумма – 5 000 000 рублей. Полис № 022-073-001200/17 Период страхования: с 15.08.2017 г. по 14.08.2018 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ», регистрационный 1145, дата регистрации 01.11.13 г. Свидетельство о членстве в НП СОО «СИБИРЬ» №0875 от 01.11.13 г.
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор № 01 с оценщиком от 10 июля 2017 г. заключенный между ООО «ЦЭС» и Рубченко Александром Николаевичем
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности»

3.3. Сведения об ООО «ЦЭС» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности»
Сокращенное наименование	ООО «ЦЭС»
Место нахождения	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Почтовый адрес	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Государственная регистрация	Свидетельство №001.304.982, выдано Московской регистрационной палатой, дата государственной регистрации – 23.03.1998г.
ОГРН	1027739733735 от 09 декабря 2002г.
Генеральный директор	Стрижак Екатерина Юрьевна
Телефон / факс	(495) 787-68-01
Интернет-сайт	www.ces.ru
Электронная почта	ces@ces.ru
Страхование ответственности юридического лица	
Полис страхования ответственности оценщика	№ 022-073-001321/17
Страховщик	ООО «Абсолют Страхование»
Страховая сумма	5 000 000 рублей
Период страхования	с 01 ноября 2017г. по 31 октября 2018г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент»
Свидетельство	№32 от 29.10.2014г.
Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
ООО «ЦЭС» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

3.4. Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета

Иные организации и специалисты не привлекались для проведения оценки и подготовки Настоящего отчета.

4. Основные факты и выводы

1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Договор на проведение оценки	Дополнительное соглашение №3 от 28 марта 2018 г. к Договору № 17 от 12 апреля 2017 г.
Заказчик	ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»
Исполнитель	ООО «ЦЭС»

2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3, а именно:

- Нежилое 4-х этажное здание – корпус №7, лит. Б, общей площадью 6 955,4 кв. м. Кадастровый номер: 50:55:0020128:42;
- Пристройки, назначение: нежилое, количество этажей: 2, общей площадью 3 069,7 кв. м. Кадастровый номер: 50:55:0000000:3689;
- Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промышленных целей, общей площадью 21 791,0 кв. м. Кадастровый номер: 50:55:0020128:23.

3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Затратный подход	не применялся (обоснованный отказ);
Доходный подход	246 435 882 руб.
Сравнительный подход	277 133 864 руб.

4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Справедливая стоимость с учетом НДС	261 103 300,92 руб.
Справедливая стоимость без учета НДС	229 893 546,81 руб.

5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.
- Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Справедливая стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком

результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственности за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.

- Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Заданием на оценку. Оценщик не несет ответственности за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

5. Допущения, принятые при проведении оценки

Следующие допущения использовались Оценщиком при проведении оценки и являются неотъемлемой частью данного Отчета.

Допущения, на которых должна основываться оценка в соответствии с Заданием на оценку.

Приведены в Разделе №2 Настоящего отчета – «Задание на оценку».

Допущения, установленные дополнительно к указанным в Задании на оценку допущениям, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Отсутствуют.

6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки)

Подписавший данный отчет оценщик (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Утверждения о фактах, представленных в отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте Оценщика.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго с учетом принятых при проведении оценки допущений, ограничений и пределов применения полученной стоимости объекта оценки, являющихся неотъемлемой частью отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика 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.
5. Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.
6. Образование и квалификация подписавшего отчет Оценщика соответствует действующим на дату составления отчета требованиям законодательства РФ.
7. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик I категории



Рубченко А.Н.

7. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика

Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика – выполнены.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика; лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки; не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Не производилось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

8. Применяемые стандарты оценки

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Применяемые стандарты оценки:

- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611;
- Стандарты и правила НП СОО «СИБИРЬ»;
- Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Необходимость использования федеральных стандартов оценки стоимости, обусловлена их обязательностью применения субъектами оценочной деятельности.

Необходимость использования стандартов НП СОО «СИБИРЬ» обусловлена тем, что оценщик является членом данной саморегулируемой организации оценщиков.

Необходимость использования Международных стандартов оценки обусловлена предполагаемым использованием результатов оценки.

9. Общие понятия и определения

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки справедливой, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

Субъект оценочной деятельности (оценщик) – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Стоимость объекта оценки – наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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 сделки 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 посредством 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.

Ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Справедливая стоимость – цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения. Справедливая стоимость по Международным стандартам финансовой отчетности, как правило, соответствует концепции справедливой стоимости в том виде, как она определяется в Международных стандартах оценки.

Дата определения стоимости (дата проведения оценки, дата оценки) – дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Рыночная арендная плата – расчетная денежная сумма, за которую объект оценки может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

Право собственности – комплекс прав, которым обладает собственник в отношении принадлежащего ему имущества. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Право аренды – комплекс прав, которым обладает арендатор в отношении имущества, переданного ему по договору аренды. Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено Гражданским кодексом РФ, другим законом или иными правовыми актами.

Определения прочих используемых терминов, приводятся в тех разделах Настоящего отчета, где они применяются.

10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Цель оценки предполагает постановку и решение задач оценки, под которыми понимаются промежуточные вопросы, решаемые для достижения конечного результата.

Основными этапами проведения оценки (задачами оценки) являются:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке.

11. Перечень использованных данных с указанием источников их получения

11.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком были предоставлены следующие документы.

Основные документы, на основании которых проводились расчеты. Копии данных документов приведены в Приложении к Настоящему Отчету:

1. Выписки из ЕГРН на здания и земельный участок;
2. Технические паспорта на здания;
3. Справка о стоимости чистых активов.

11.2. Осмотр объекта оценки

Осмотр объекта оценки проводился.

11.3. Прочие источники информации

Для определения стоимости объекта оценки Оценщиком используются данные, содержащиеся в нормативных актах, методических и справочных изданиях, средствах массовой информации, сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и иных источниках.

Точные источники информации приведены в тех разделах Настоящего отчета, где они непосредственно используются.

12. Описание объекта оценки

12.1. Имущественные права

Собственником (общая долевая собственность) оцениваемого объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3, является ЗПИФН «Собрание».

Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Собрание» данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Для подтверждения прав собственности Заказчиком были предоставлены копии выписок из ЕГРН (приведены в Приложении к Настоящему Отчету).

12.2. Обременения, связанные с объектом оценки

Доверительное управление ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание».

Сведения об обременениях указываются в соответствии с заданием на оценку.

Оценка проводится без учета обременения объектов оценки доверительным управлением и арендой.

12.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения

Объектом оценки являются производственно-складские здания и земельный участок, расположенные по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3.

Количественные и качественные характеристики

Таблица 2. Сведения об объекте оценки (нежилое здание, общей площадью 6 955,4 кв. м.).

Показатель	Значение	Источник информации
Информация, идентифицирующая объект оценки		
Наименование объекта	Нежилое 4-х этажное здание – корпус №7, лит. Б	Выписка из ЕГРН
Литера	Б	Выписка из ЕГРН
Кадастровый (или условный) номер	50:55:0020128:42	Выписка из ЕГРН
Адрес (местонахождение)	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3	Выписка из ЕГРН
Основные характеристики		
Год постройки здания	1969 г.	Технический паспорт
Тип объекта	Отдельностоящее здание	Технический паспорт
Количество этажей в здании	4	Технический паспорт
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	-
Кадастровая стоимость, руб.	Информация отсутствует	-

Показатель	Значение	Источник информации
Основные количественные параметры		
Общая площадь здания, кв.м.	6 955,4	Выписка из ЕГРН
Площадь застройки здания, кв.м.	2 446,7	Технический паспорт
Высота этажа, м	3,30-4,50	Технический паспорт
Строительный объем здания, куб. м.	35 314,0	Технический паспорт
Конструктивные элементы, отделка и коммуникации		
Материал стен	Кирпичные, панельные	Технический паспорт
Наличие электроснабжения	Да	Технический паспорт
Наличие газоснабжения	Да	Технический паспорт
Наличие отопления	Да	Технический паспорт
Наличие водоснабжения	Да	Технический паспорт
Наличие канализации	Да	Технический паспорт
Отделка	Стандартная отделка	Осмотр

Таблица 3. Сведения об объекте оценки (пристройки, общей площадью 3 069,7 кв. м.).

Показатель	Значение	Источник информации
Информация, идентифицирующая объект оценки		
Наименование объекта	Пристройки, назначение: нежилое, количество этажей:2	Выписка из ЕГРН
Литера	-	Выписка из ЕГРН
Кадастровый (или условный) номер	50:55:0000000:3689	Выписка из ЕГРН
Адрес (местонахождение)	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3	Выписка из ЕГРН
Основные характеристики		
Год постройки здания	1970 г.	Технический паспорт
Тип объекта	Отдельностоящее здание	Технический паспорт
Количество этажей в здании	2	Технический паспорт
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	-
Кадастровая стоимость, руб.	Информация отсутствует	-
Основные количественные параметры		
Общая площадь здания, кв.м.	3 069,7	Выписка из ЕГРН
Площадь застройки здания, кв.м.	-	-
Высота этажа, м	-	-
Строительный объем здания, куб. м.	27 433,0	Технический паспорт
Конструктивные элементы, отделка и коммуникации		
Материал стен	Кирпичные, панельные	Технический паспорт
Наличие электроснабжения	Да	Технический паспорт
Наличие газоснабжения	Да	Технический паспорт
Наличие отопления	Нет	Технический паспорт
Наличие водоснабжения	Да	Технический паспорт
Наличие канализации	Да	Технический паспорт
Отделка	Стандартная отделка	Осмотр

Сведения о земельном участке

Таблица 4. Описание земельных участков.

Показатель	Значение	Источник информации
Объект права	Земельный участок	Выписка из ЕГРН
Вид права	Собственность	Выписка из ЕГРН
Кадастровый номер земельного участка	50:55:0020128:23	Выписка из ЕГРН

Показатель	Значение	Источник информации
Адрес	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3	Выписка из ЕГРН
Площадь земельного участка, кв. м	21 791,0	Выписка из ЕГРН
Категория земель	Земли населенных пунктов	Выписка из ЕГРН
Разрешенное использование	Для промышленных целей	Выписка из ЕГРН
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	90 823 362,63	Данные публичной кадастровой карты, http://pkk5.rosreestr.ru
План земельного участка 50:55:0020128:23		Данные публичной кадастровой карты, http://pkk5.rosreestr.ru
План земельного участка 50:55:0020128:23 в кадастровом квартале 50:55:0020128		Данные публичной кадастровой карты, http://pkk5.rosreestr.ru

Иные здания/сооружения, кроме оцениваемых, на оцениваемых участках отсутствуют.

Транспортная доступность

Расположение объекта оценки отличает хорошая транспортная доступность.

Территория и парковка

Таблица 5. Сведения о прилегающей территории и парковке.

Показатель	Значение	Источник информации
Наличие выделенной территории рядом со зданием	Да	Осмотр объекта оценки
Наличие ограждения территории	Да	Осмотр объекта оценки
Наличие охраны	Да	Осмотр объекта оценки
Парковка	Наземная, на прилегающей территории	Осмотр объекта оценки

Таблица 6. Фотографии объектов оценки.



Более подробные фотографии объекта оценки приведены в Приложении к Настоящему Отчету.

12.4. Износ, устаревания объекта оценки

1. Общая характеристика технического состояния

Объект оценки находится в хорошем состоянии.

2. Физический износ

В соответствии с укрупненной шкалой физический износ объекта оценки может быть определен на уровне 20%.

Таблица 7. Укрупненная шкала физического износа.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
---------------------	-------------------------------	---

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0% – 20%	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21% – 40%	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41% – 60%	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61% – 80%	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81% – 100%	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html

3. Устаревания

Функциональное отсутствует. Внешнее (экономическое) устаревание отсутствует.

12.5. Информация о текущем использовании объекта оценки

Объект оценки представляет собой 4-х этажное производственно-складское здание с офисным блоком, часть помещений которого сдается в аренду, а также 2-х этажную пристройку производственного назначения.

12.6. Балансовая стоимость объекта оценки

Таблица 8. Балансовая стоимость объектов оценки.

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь здания, кв.м.	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Балансовая стоимость, руб.
1	Нежилое 4-х этажное здание – корпус №7, лит. Б	6955,4	-	164 200 954,14
2	Пристройки, назначение: нежилое, количество этажей:2	3069,7	-	66 671 054,93
3	Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промышленных целей	-	21 791,0	56 658 997,00
-	Итого	10 025,1	21 791,0	287 531 006,07

Информация указывается в соответствии со справкой, приведенной в Приложении к Настоящему отчету.

12.7. Описание местоположения

Объекты оценки расположены по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3, на расстоянии около 20 км. от МКАД по Симферопольскому шоссе.

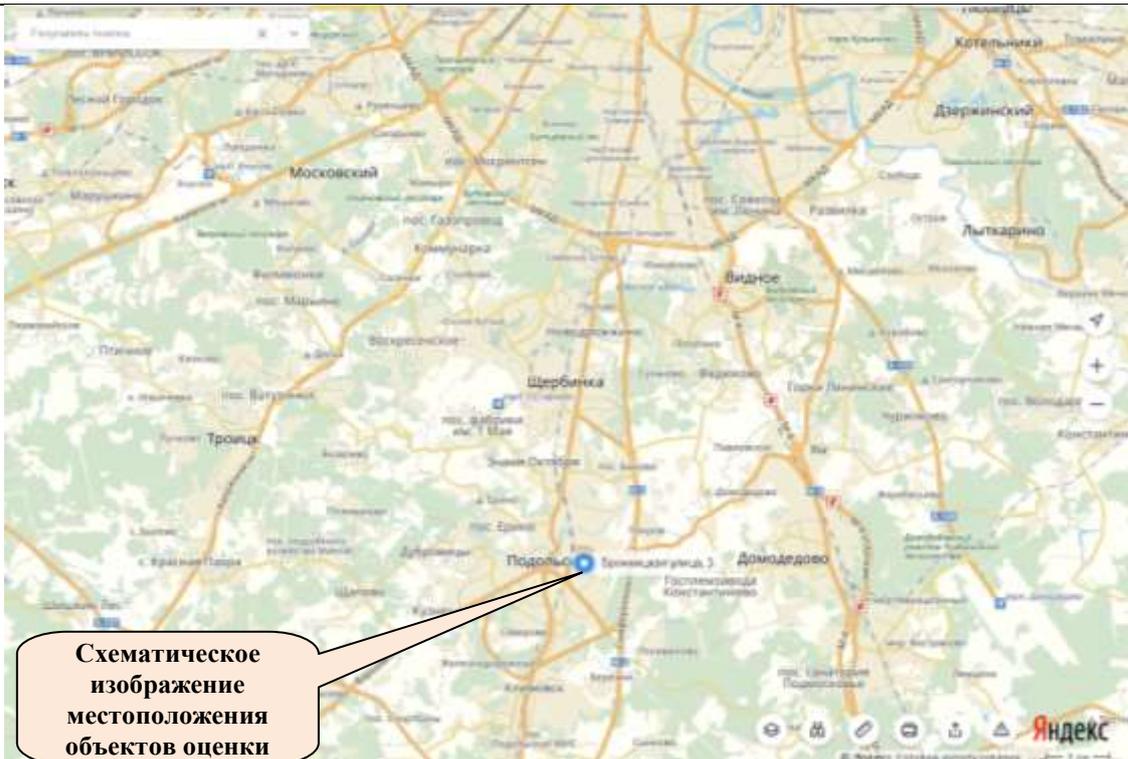
Характеристики местоположения

Таблица 9. Основные характеристики местоположения.

Показатель	Значение	Источник информации
Область	Московская область	Выписка из ЕГРН
Населенный пункт	г. Подольск	Выписка из ЕГРН
Часть населенного пункта	Окраина города	Осмотр объекта оценки
Ближайшее шоссе/трасса	Симферопольское шоссе, около 5 км.	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Удаленность от МКАД	Симферопольское шоссе, около 20 км.	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Ближайшая железнодорожная станция	жд. ст. «Подольск», около 1 км.	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Расположение относительно 1-й линии крупной улицы, шоссе, площади и т.п.	Нет	Осмотр объекта оценки
Окружение оцениваемого объекта	Прилегающая территория является промышленной зоной города	Осмотр объекта оценки
Численность населения	299 660	https://ru.wikipedia.org/

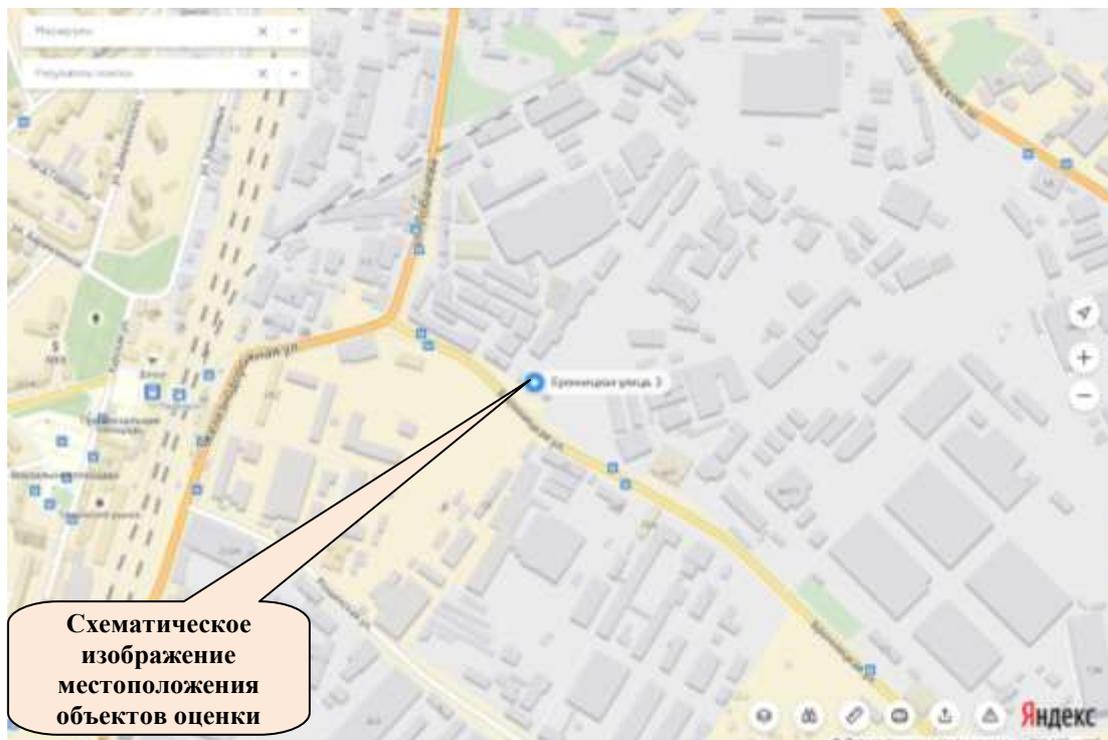
Расположение объекта оценки на карте

Рисунок 1. Местоположение объекта оценки на карте Московской области (мелкий масштаб).



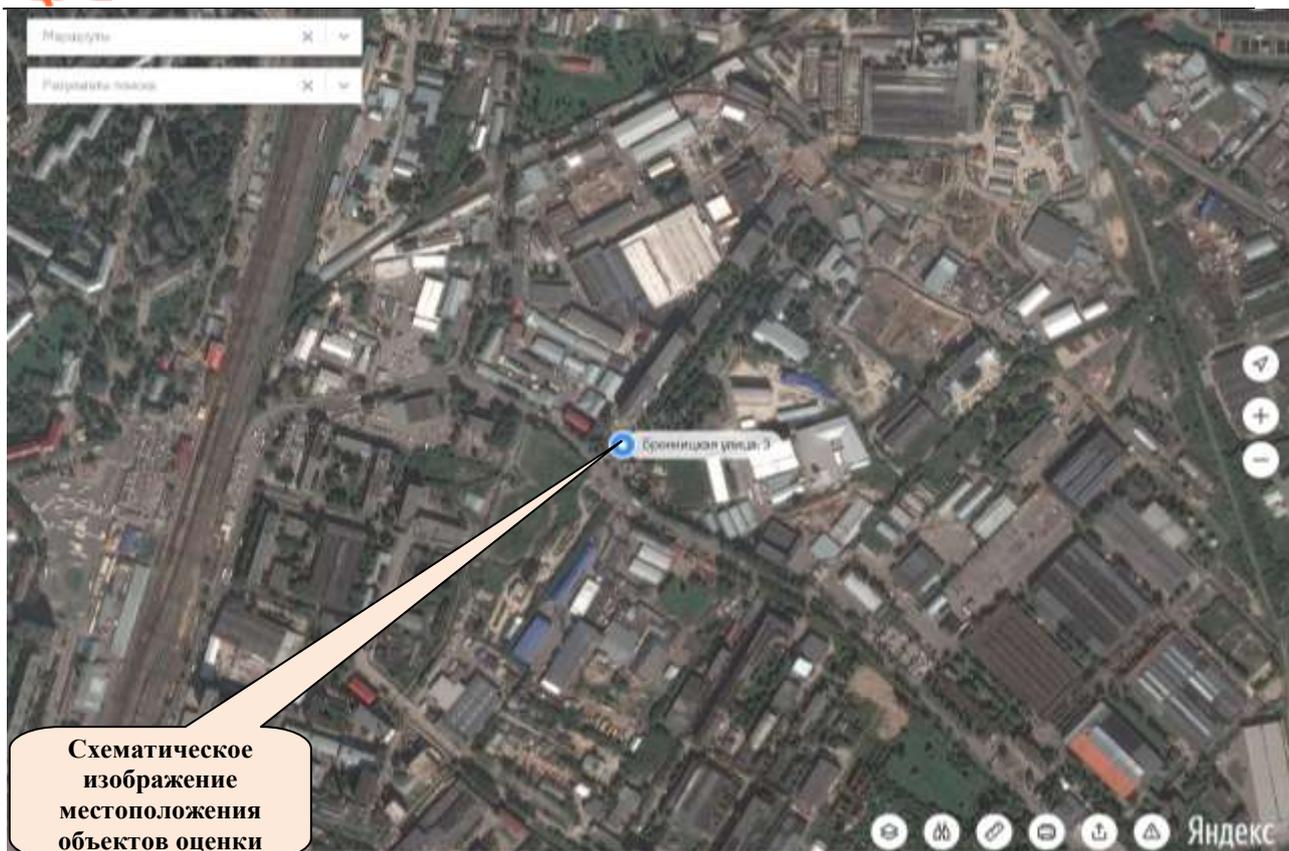
Источник: www.maps.yandex.ru

Рисунок 2. Местоположение объекта оценки на карте Московской области (крупный масштаб).



Источник: www.maps.yandex.ru

Рисунок 3. Местоположение объекта оценки на карте Московской области (спутник).



Источник: www.maps.yandex.ru

Сведения о регионе расположения объекта оценки

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки приведен в разделе «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» Настоящего Отчета.

Выводы

Местоположение благоприятно для размещения объектов производственно-складского назначения.

13. Определение наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования с учетом объемно-планировочных и конструктивных решений объекта.
3. Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

Рассмотрев все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости является его текущее использование в качестве производственно-складской базы с административными помещениями.

14. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость рынка

При анализе рынка объем исследований определен Оценщиком исходя из принципа достаточности.

В соответствии с принципом достаточности отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.

14.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Анализ общей политической обстановки

Источник информации: Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов. (от 27.10.2017 г.), <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2017271001>.

Основные варианты прогноза исходят из сохранения действия на протяжении всего прогнозного периода финансовых и экономических санкций в отношении российской экономики, а также ответных мер со стороны России.

Базовый вариант прогноза исходит из консервативных предпосылок о внешнеэкономической конъюнктуре. В среднесрочной перспективе ожидается замедление мирового экономического роста до 2,8% к 2020 г. В развитых странах на уровне экономической активности будет отрицательно сказываться исчерпание возможностей посткризисного восстановительного роста. В базовом варианте прогноза также предполагается дальнейшее замедление китайской экономики под влиянием избыточной долговой нагрузки и перенакопления капитала в инфраструктурном секторе. Невысокие темпы роста мировой экономики также будут ограничивать рост спроса на энергоносители.

В консервативный вариант прогноза закладывается предпосылка о более существенном замедлении мирового экономического роста. Это может произойти в результате «жесткой посадки» экономики Китая, спровоцированной схлопыванием пузырей на рынках финансовых и нефинансовых активов; более быстрого, чем ожидалось, ужесточения денежно-кредитной политики в развитых странах.

Анализ макроэкономических тенденций, общей социально-экономической обстановки**в России**

Источником информации: Доклад Федеральной службы государственной статистики «Социально-экономическое положение России - 2017 г.» http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140086922125).

Объем ВВП России за 2017г., по первой оценке, составил в текущих ценах 92081,9 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно 2016г. составил 101,5%. Индекс-дефлятор ВВП за 2017г. по отношению к ценам 2016г. составил 105,5%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в 2017г. по сравнению с 2016г. составил 101,4%, в декабре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 99,5%.

Индекс промышленного производства в 2017г. по сравнению с 2016г. составил 101,0%, в декабре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 98,5%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в 2017г. по сравнению с 2016г. составил 102,0%, в декабре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 99,0%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в 2017г. по сравнению с 2016г. составил 100,2%, в декабре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 98,0%.

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в 2017г. по сравнению с 2016г. составил 105,6%, в декабре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 107,4%.

Производство напитков. Индекс производства напитков в 2017г. по сравнению с 2016г. составил 99,0%, в декабре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 92,7%.

Производство табачных изделий. Индекс производства табачных изделий в 2017г. по сравнению с 2016г. составил 75,4%, в декабре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 33,7%.

Таблица 10. Основные показатели развития Российской Федерации (в % к соответствующему периоду предыдущего года).

Показатель	2017г.	В % к 2016г.	Декабрь 2017г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2016г.	ноябрю 2017г.	2016г. в % к 2015г.	декабрь 2016г. в % к	
							декабрю 2015г.	ноябрю 2016г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	92081,9 ¹⁾	101,5 ¹⁾				99,8		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,4		99,5	110,1	100,5	98,9	108,6
Индекс промышленного производства ²⁾		101,0		98,5	108,2	101,3	100,2	105,8
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	5654,0	102,4	220,5	103,4	44,0	104,8	103,4	43,2
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	5476,7	105,4	474,9	99,8	104,5	101,8	103,1	104,0
в том числе железнодорожного транспорта	2493,0	106,4	219,1	105,0	103,8	101,7	103,0	104,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	1631,0	97,4	140,2	95,2	99,5
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	29804,0	101,2	3081,5	103,1	119,7	95,4	94,8	119,3
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	8831,9	100,2	802,6	100,1	104,7	99,7	99,9	104,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	528,9 ³⁾	125,1 ⁴⁾	55,0 ³⁾	124,5 ⁵⁾	103,6 ⁶⁾	86,6 ⁴⁾	105,6 ⁵⁾	102,8 ⁶⁾
в том числе: экспорт товаров	315,3	125,8	33,2	125,2	105,7	80,1	104,6	107,3
импорт товаров	213,6	124,1	21,7	123,5	100,5	98,0	107,0	96,7
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	9681,7 ⁷⁾	104,2 ⁸⁾				99,4 ⁸⁾		
Индекс потребительских цен		103,7		102,5	100,4	107,1	105,4	100,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ²⁾		107,6		108,4	101,2	104,3	107,5	100,9
Реальные располагаемые денежные доходы ⁹⁾		98,3		98,2	146,3	94,2	92,7	148,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁹⁾ :								
номинальная, рублей	39085	107,2	50500	107,2	130,0	107,9	108,3	131,4
реальная		103,4		104,6	129,5	100,8	102,8	130,9
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	4,0 ¹⁰⁾	93,5	3,9	94,5	99,7	99,5	92,7	99,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,8 ¹⁰⁾	85,3	0,8	86,7	105,9	98,8	89,4	105,5

1) Первая оценка.
2) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" ОКВЭД2.
3) Данные за январь-ноябрь 2017г. и ноябрь 2017г. соответственно.
4) Январь-ноябрь 2017г. и январь-ноябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
5) Ноябрь 2017г. и ноябрь 2016г. в % к соответствующему месяцу предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
6) Ноябрь 2017г. и ноябрь 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
7) Данные за январь-сентябрь 2017 года.
8) Январь-сентябрь 2017г. и январь-сентябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.
9) Данные за периоды 2017г. - оценка.
10) В среднем за месяц.

оценки

Источник информации:

Росстат РФ: «Регионы России. Основные характеристики субъектов РФ», Информационно - статистические материалы о социально-экономическом положении субъектов РФ»,

http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/plan/

Таблица 11. Основные характеристики.



Плотность населения (на 1 января 2015 г.) – 163,1 человека на 1 км²

Муниципальные образования (на 1 января 2015 г.) – 359

в том числе:
муниципальные районы – 36
городские округа – 35
городские поселения – 111
сельские поселения – 177

Площадь территории – 44,3 тыс. км²

Климат умеренного пояса (атлантико-континентальный)²⁾

Средняя температура января 2014 г.³⁾: -9,5°С

Средняя температура июля 2014 г.³⁾: +20,5°С

Население (оценка на 1 января 2015 г.), тыс. человек:

все население – 7231,1

городское – 5900,6

сельское – 1330,5

Национальная структура населения (по переписи на 14 октября 2010 г.), процентов к населению, указавшему национальную принадлежность:

русские – 92,9

украинцы – 1,8

армяне – 1,0

татары – 0,8

белорусы – 0,5

узбеки – 0,4

другие национальности – 2,6

Наиболее крупные города (число жителей – оценка на 1 января 2015 г.), тыс. человек:

Балашиха – 260,7

Химки – 232,1

Подольск – 223,9

Королев – 220,9

Люберцы – 189,1

Мытищи – 187,1

Электросталь – 158,2

Железнодорожный – 152,0

Коломна – 144,3

Одинцово – 141,4

Красногорск – 137,6

Серпухов – 126,7

Индекс промышленного производства (по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства» и «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды») за 2016 г. по сравнению с 2015 г. составил 113,8%.

Сельское хозяйство. К 1 января 2017 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий уменьшилось по сравнению с этой же датой 2015 г. на 2,9%, свиней – увеличилось на 2,6%, овец и коз – на 7,7%. Производство скота и птицы на убой (в живом весе) за 2016 г. по сравнению с 2015 г. увеличилось на 11,4%, молока – сократилось на 0,6%, яиц – на 9,8%.

К началу января 2017 г. в сельскохозяйственных организациях имелось в наличии кормов по 9,1 ц кормовых единиц в расчете на условную голову крупного скота против 7,8 ц год назад.

По предварительным данным в 2016 г. в хозяйствах всех категорий получено 357,5 тыс. тонн зерна в весе после доработки (86,2% к 2015 г.), накопано 840,8 тыс. тонн картофеля (90,0%), собрано 609,6 тыс. тонн овощей (100,9%).

Строительство. В 2016 г. организациями всех форм собственности введено 8823,0 тыс. кв. метров жилья, что составило 91,7% к уровню 2015 года.

Торговля. Оборот розничной торговли составил в 2016 г. 1,9 трлн. рублей и увеличился по сравнению с 2015 г. в сопоставимых ценах на 1,0%.

Потребительские цены на товары и услуги за 2016 г. выросли на 6,2%, в том числе на продовольственные товары – на 6,3%, непродовольственные товары – на 7,9%, услуги – на 4,6%.

Кредиторская задолженность обследуемых организаций области составляла на 1 декабря 2016 г. 2,6 трлн. рублей, в том числе просроченная – 78,6 млрд. рублей, или 3,0% (на 1 ноября соответственно 2,5 трлн. рублей, 83,9 млрд. рублей, 3,3%). Дебиторская задолженность на 1 декабря 2016 г. составила 1,9 трлн. рублей, из нее просроченная – 108,0 млрд. рублей, или 5,8% (на 1 ноября соответственно 1,8 трлн. рублей, 112,8 млрд. рублей, 6,3%).

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в январе-ноябре 2016 г. по сравнению с январем-ноябрем 2015 г. выросла на 7,0% и составила 42476 рублей.

Общая сумма просроченной задолженности по заработной плате в организациях области составила на 1 января 2017 г. 10,7 млн. рублей и сократилась по сравнению с предыдущим месяцем на 82,8%.

Выводы о влиянии внешних факторов на рынок объекта оценки, в т.ч. выводы о тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

На основании проведенного анализа Оценщиком был сделан вывод о том, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки оказывает негативное влияние на рынок оцениваемого объекта.

Влияние внешних факторов находит отражение в тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

К данным тенденциям, можно в частности отнести: снижение инвестиционной активности из-за ограничений доступа к заемному капиталу (в т.ч. иностранному), сокращение участниками рынка горизонта планирования из-за макроэкономической нестабильности и т.п.

14.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объекты оценки (недвижимость) относятся к следующему сегменту рынка:

- Тип – производственно-складские объекты.
- Территория местоположения объекта оценки – Московская область.

Исследование рынка проводится преимущественно в рамках сегментов рынка, к которым относятся объекты оценки. В том случае, если данных, относящихся к типу объекта оценки и/или его местоположению, недостаточно для проведения анализа рынка, то Оценщиком используется информация по схожим типам объектов и/или территориям

14.3. Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки

Анализ цен с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, проводится только исходя из фактического использования объекта оценки. Анализ цен при альтернативных вариантах использования объекта оценки не проводится, так как текущее фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Анализ цен проводится в два этапа:

1. Анализ информации, опубликованной в открытых источниках

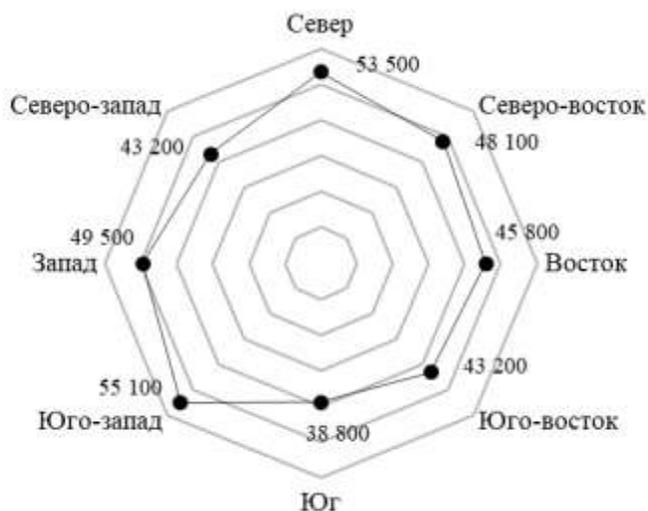
Таблица 12. Сводные данные о ценах предложений продажи по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» (с учетом НДС)¹.

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	31 200	80 000	53 500	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	22 600	86 100	48 100	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	18 700	85 200	45 800	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	20 500	81 100	43 200	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	20 100	70 000	38 800	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	29 300	100 000	55 100	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	27 300	80 000	49 500	г. Красногорск; г. Москва
Северо-запад	20 300	74 000	43 200	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	23 800	82 100	47 200	-

Источник: ООО «ПФК»

¹ <http://pfagroup.ru>

Рисунок 4. Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с учетом НДС).



Источник: ООО «ПФК»

2. Анализ интервалов значений цен, проведенный Оценщиком

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках информации о сделках с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект. Специализированные базы данных с информацией о сделках с объектами недвижимости отсутствуют. Информация, размещенная в Автоматизированной информационной системе «Мониторинг рынка недвижимости» (АИС «МРН», <https://portal.rosreestr.ru>), недостаточна для проведения подбора объектов-аналогов и сравнения объекта оценки с ними по ценообразующим характеристикам.

Таким образом, дальнейший анализ интервалов цен проводится Оценщиком на основании цен предложений.

Источниками выборки предложений сопоставимых объектов недвижимости являлись:

- База данных о недвижимости «ЦИАН», <http://www.cian.ru>;

При анализе предложений сопоставимые объекты отбирались по следующим параметрам:

- Производственно-складская недвижимость;
- Местоположение – Московская область, до 60 км. От МКАД

Исходя из принципа достаточности Оценщиком было принято решение не включать в Отчет подробную информацию о всех предложениях, на основании которых проводился анализ, а ограничиться только сводной информацией, которая позволяет достичь цели исследования – определение интервалов значений цен. Более подробная информация

приводится только по максимально сопоставимым аналогам в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Стоимость всех подобранных предложений указана с учетом НДС.

Таблица 13. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа.

Количество предложений, шт.	Общая площадь предложенных объектов, кв. м	Минимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Максимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Средняя (медианная) цена предложения за 1 кв. м, руб.
60	350 000+	1 100	54 000	30 087

14.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Оценщиком был определен перечень основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Оценщиком приводятся количественные интервалы значений для тех ценообразующих факторов, по которым они могут быть однозначно определены. По ряду факторов возможно определить влияние факторов только на качественном уровне по принципу: «большее / меньшее значение фактора – большее / меньшее значение стоимости». Конкретные количественные значения таких факторов зависят от степени различий между объектом оценки и аналогами и приводятся в Настоящем отчете в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Источники информации об интервалах значений ценообразующих факторов:

- S.A. Ricci;
- Knight Frank;
- Colliers International;
- JLL;
- ООО «ПФК»
- RWAY, №274, январь 2018 г.;
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №21, 2017 г., (<http://www.cpcpa.ru/Methodics>);
- Справочник Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», 2017 г.

Арендные ставки

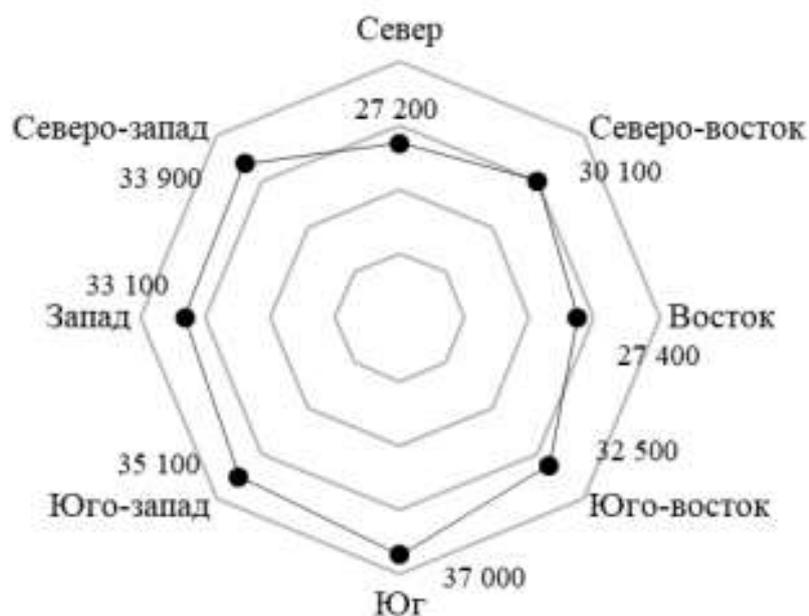
Ставки, по которым возможно сдать объект недвижимости в аренду напрямую определяют его стоимость. Чем больший доход можно получить от объекта недвижимости, тем больше его стоимость.

Таблица 14. Арендные ставки по экономической зоне «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» (с учетом НДС).

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	7 300	45 000	27 200	г.Лобня
Северо-восток	9 300	64 400	30 100	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	7 300	62 700	27 400	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
Юго-восток	12 200	58 800	32 500	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	12 500	64 800	37 000	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	10 400	65 000	35 100	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	11 100	60 000	33 100	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	16 000	70 000	33 900	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	10 800	61 300	32 000	-

Источник: ООО «ПФК»

Рисунок 5. Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне «от ММК (А-107) до БМК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с учетом НДС).



Источник: ООО «ПФК»

Соотношение между общей и арендопригодной площадью

Чем большую долю общей площади объекта оценки возможно сдать в аренду, тем больший доход от него возможно получить, и тем выше его стоимость. Доля арендопригодной площади зависит от конструктивных особенностей объекта и отличается от общей площади, как правило, на величину площади коридоров, лестниц, входной группы и тому подобных вспомогательных помещений общего пользования.

Потери от недозагрузки помещений

Чем меньше период недозагрузки помещений, т.е. период, когда они не сдаются в аренду, тем больший доход от объекта возможно получить, и тем выше его стоимость.

Таблица 15. Потери от недозагрузки помещений.

Источник информации	Ссылка на источник	Потери от недозагрузки помещений
S.A. Ricci	http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/industrial_market_report_2017.pdf	8,8%
Knight Frank	http://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/-2017-5209.pdf	7,8%
Colliers International	http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/industrial_market_report_moscow_2017_rus.pdf?la=ru-RU	7,9%
Rway #274, январь 2018	Печатное издание	10,9%
Справочник Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2017 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»	Печатное издание	13,0% - 14,4%

Источник: ООО «ЦЭС» на основе данных в открытых источниках

Операционные расходы

Операционные расходы представляют собой расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Чем меньше операционные расходы, тем больший чистый операционный доход от объекта возможно получить, и тем выше его стоимость.

Таблица 16. Операционные расходы, руб./кв. м в год без учета НДС.

Источник информации	Операционные расходы, руб./кв. м в год с учетом НДС		
	Класс А	Класс В	Класс С
Rway #274, январь 2018	900 – 1 500		
Сборник расчетных данных СРД №21, 2017 г., под ред. Яскевича Е.Е.	1 590-2 312	1 210-2 108	930-1 632

Источник: ООО «ЦЭС» на основе данных в открытых источниках

Ставки доходности (ставки капитализации)

Чем более рискованны вложения в рассматриваемый сегмент рынка недвижимости, т.е. чем выше ставки доходности, требуемые инвесторами при вложении средств, тем ниже стоимость объекта недвижимости.

Таблица 17. Диапазон ставок капитализации.

Источник информации	Ссылка на источник	Ставка капитализации
Knight Frank	http://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/-2017-5209.pdf	11,0% - 11,5%
Colliers International	http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/industrial_market_report_moscow_2017_rus.pdf?la=ru-RU	12,0%
Rway #274, январь 2018	Печатное издание	11,5% - 14,0%
Справочник Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2017 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»	Печатное издание	12,1%

Периоды окупаемости инвестиций

Периоды окупаемости инвестиций определяются по схеме, не предполагающей дисконтирование, как отношение стоимости объекта недвижимости к чистому операционному доходу от него, т.е. представляют собой величину обратную ставкам капитализации.

Таблица 18. Расчет периодов окупаемости инвестиций.

Показатели	Минимум	Максимум
Коэффициент капитализации, % годовых	11,0%	14,0%
Период окупаемости инвестиций, лет	7,14	9,9

Тип объекта и вид использования

Цены и арендные ставки на недвижимость зависят от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей. На стоимость объекта недвижимости также влияет класс здания, степень капитальности, конструктивные особенности здания и т.п. Так, например, как правило, новые, более современные здания стоят дороже объектов, имеющих то же назначение, но больший фактический возраст. Также можно определить, что подсобные помещения стоят дешевле, чем основные помещения в здании.

Рынок современных складских помещений России находится на начальной стадии развития. До конца 2004 г. на рынке не существовало формализованной классификации. Согласно разработанной компанией Knight Frank классификации, все складские помещения подразделяются на следующие классы: склады класса А – с делением на подклассы А+ и А; склады класса В – с делением на подклассы В+ и В; класс С; класс D. В классификации отражены преимущественно технические характеристики объектов без учета их месторасположения. Однако критерий географического местоположения, в частности транспортной доступности и удаленности от главных магистралей, является одним из основополагающих при принятии компанией решения об аренде объекта.

(Красным цветом выделены необязательные параметры)

Класс А+:

- Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы, без колонн или с шагом колонн не менее 12 м и расстоянием между пролетами не менее 24 м.
- Площадь застройки 40-45%.
- Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от земли.
- Высокие потолки — не менее 13 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования.

- Регулируемый температурный режим.
- Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.
- Наличие системы вентиляции.
- Системы охранной сигнализации и видеонаблюдения.
- Автономная электроподстанция и тепловой узел.
- Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты — dock levelers (**не менее 1 на 500 кв. м**).
- Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.
- Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей.
- Наличие офисных помещений при складе.
- Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).
- Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.
- Оптоволоконные телекоммуникации.
- Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория.
- Расположение вблизи центральных магистралей.
- Профессиональная система управления.
- Опытный девелопер.
- **Железнодорожная ветка.**

Класс А:

- Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы, без колонн или с шагом колонн не менее 9 м и расстоянием между пролетами не менее 24 м.
- Площадь застройки 45-55%.
- Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от земли.
- Высокие потолки — не менее 10 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования.
- Регулируемый температурный режим.
- Наличие системы вентиляции.
- Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.

- Системы охранной сигнализации и видеонаблюдения.
- Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты — dock levelers (**не менее 1 на 1000 кв. м**).
- Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.
- Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей.
- Наличие офисных помещений при складе.
- Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).
- Оптоволоконные телекоммуникации.
- Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория.
- Расположение вблизи центральных магистралей.
- Профессиональная система управления.
- **Опытный девелопер.**
- **Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.**
- **Автономная электроподстанция и тепловой узел.**
- **Железнодорожная ветка.**

Класс В+:

- Одноэтажное складское здание предпочтительно прямоугольной формы, вновь построенное или реконструированное.
- Площадь застройки 45-55%.
- Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1.20 м от земли.
- Высота потолков от 8 м.
- Регулируемый температурный режим.
- Наличие системы вентиляции.
- Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.
- Системы охранной сигнализации и видеонаблюдения.
- Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты — dock levelers (**не менее 1 на 1000 кв. м**).
- Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.

- Наличие офисных помещений при складе.
- Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).
- Оптоволоконные телекоммуникации.
- Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория.
- Расположение вблизи центральных магистралей.
- **Профессиональная система управления.**
- **Опытный девелопер.**
- **Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.**
- **Автономная электроподстанция и тепловой узел.**
- **Железнодорожная ветка.**

Класс В:

- Одно-, многоэтажное складское здание предпочтительно прямоугольной формы, вновь построенное или реконструированное.
- В случае многоэтажного строения - наличие достаточного количества грузовых лифтов/подъемников грузоподъемностью не менее 3 тонн (**не менее 1 на 2000 кв. м**).
- Высота потолков от 6 м.
- Пол - асфальт или бетон без покрытия.
- Система отопления.
- Наличие системы пожарной сигнализации и системы пожаротушения.
- Пандус для разгрузки автотранспорта.
- Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.
- Охрана по периметру территории.
- Телекоммуникации.
- Системы охранной сигнализации и видеонаблюдения.
- Наличие вспомогательных помещений при складе.
- Система вентиляции.
- Офисные помещения при складе.
- Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.
- Автономная электроподстанция и тепловой узел.
- Железнодорожная ветка.
- Расположение вблизи центральных магистралей.
- **Профессиональная система управления.**

- Опытный девелопер.
- Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.
- Автономная электроподстанция и тепловой узел.
- Железнодорожная ветка.

Класс С:

- Капитальное производственное помещение или утепленный ангар.
- Высота потолков от 4 м.
- Пол - асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия.
- В случае многоэтажного строения - наличие грузовых лифтов/подъемников.
- Ворота на нулевой отметке.
- Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.
- Система вентиляции.
- Система отопления.
- Офисные помещения при складе.
- Пожарная сигнализация и система пожаротушения.
- Пандус для разгрузки автотранспорта.
- Охрана по периметру территории.
- Телекоммуникации.
- Наличие вспомогательных помещений при складе.
- Железнодорожная ветка.

Класс D:

- Подвальные помещения или объекты ГО, неотапливаемые производственные помещения или ангары.
- Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.
- Пожарная сигнализация и система пожаротушения.
- Система вентиляции.
- Телекоммуникации.
- Охрана по периметру территории.
- Железнодорожная ветка.

Торг (скидка) к ценам предложений

При определении цен (арендных ставок) объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца (арендодателя).
Корректировка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки,

которая образуется в процессе переговоров между покупателем (арендатором) и продавцом (арендодателем).

Местоположение и окружение

Цены и арендные ставки на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Площадь

При увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Коммуникации

На стоимость объектов недвижимости положительно влияет наличие инженерных сетей, включая электричество, газ и др.

Подъездные пути

Чем удобнее и проще транспортная доступность автомобильным и/или железнодорожным транспортом, тем выше стоимость объекта оценки.

Техническое состояние

Объекты недвижимости, находящиеся в рабочем состоянии и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более привлекательны для потенциальных инвесторов и арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Характеристики земельного участка

Стоимость объекта недвижимости напрямую зависит от площади и иных характеристик земельного участка. Чем большая площадь земельного участка, тем выше стоимость единого объекта недвижимости.

Другие факторы, влияющие на стоимость

В зависимости от объекта оценки и подобранных объектов-аналогов таким факторами могут быть: условия финансирования и условия продажи, передаваемые имущественные права и ограничения (обременения) этих прав, наличие существенного движимого имущества, дата ввода в эксплуатацию и т.п.

14.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Источники информации об интервалах значений ценообразующих факторов:

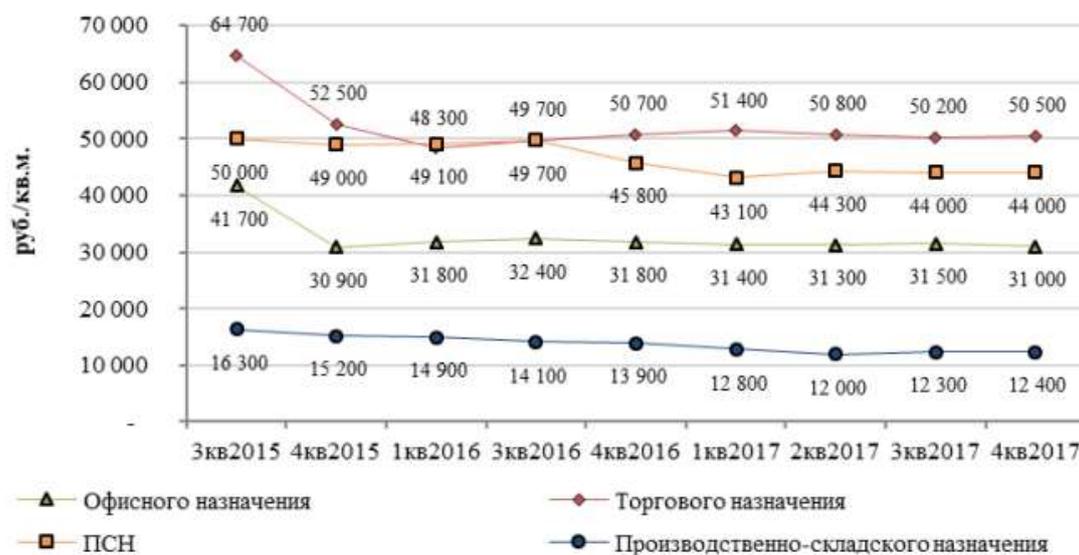
- <http://www.konti.ru>
- <http://pfagroup.ru>

Динамика рынка

Таблица 19. Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ММК (А-107) до БМК (А-108)).



Таблица 20. Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (от ММК (А-107) до БМК (А-108)).



Спрос

По итогам 2017 г. совокупный объем сделок по аренде и покупке качественных складских площадей в Московском регионе составил 1 196 тыс. м², что незначительно превышает (на 8%) аналогичный показатель за 2016 г. Несмотря на увеличение доли BTS сделок в 2017 г., основной объем сделок (около 77,6% от общего объема сделок) был заключен в готовых зданиях.

Наибольший объем сделок по аренде и покупке складов в Московском регионе (36,4% от общего объема) в 2017 г. был заключен на южном направлении. Около 282 000 м² или 24,3% от общего объема сделок заключено на севере Московского региона.

Следует отметить, что данные направления исторически формируют наибольший спрос.

Лидирующую позицию (около 26% от общего объема сделок) в структуре спроса в 2017 г. занял сегмент online торговли. Крупнейшими сделками в данном сегмента стало подписание договора между online ритейлером Wildberries и компанией «А Плюс Девелопмент» на строительство распределительного центра общей площадью около 146 000 м², а также подписание договора на строительство в формате built-to-suit на продажу распределительного центра компании «Утконос» площадью около 69 000 м² в рамках логопарка «Ориентир Север – 3».

На втором месте в структуре спроса по итогам 2017 г. находится сегмент дистрибьюторов, доля которых составила около 20%. Одной из крупнейших сделок в данном сегмента стала аренда дистрибьютором фармацевтических препаратов «Фармкомплект» около 18 600 м² в рамках складского комплекса «Быково».

В сегменте розничной торговли в 2017 г. крупнейшей сделкой стало подписание продуктовым ритейлером X5 Retail Group договора на аренду 45 000 м² в логопарке «Ориентир Север – 2».

Предложение

В конце 2017 г. общая площадь качественных складских площадей возросла до 13,6 млн м².

В 2017 г. рынок пополнился качественными объектами класса А от крупных девелоперских компаний, среди которых PNK Group, Ghelamco, Logistic Partners и «Ориентир».

В 2017 г. возросла доля проектов, построенных по схеме built-to-suit. Доля площадей в структуре спроса, реализованных по схеме BTS в Москве выросла до 28% от общего объема сделок, что на 12% выше показателей предыдущего года.

Примерами объектов, реализуемых в результате закрытия таких сделок стали распределительный центр для Wildberries, который будет построен компанией A Plus Development в индустриальном парке «Коледино» (145 тыс. м²), распределительный центр компании «Утконос», который расположится на территории логистического комплекса «Ориентир Север» (68 тыс. м²) и склад для логистической компании «Оператор коммерческой недвижимости» в «PNK Парк Валищево» (52 тыс. м²). Высокую активность на протяжении года проявили онлайн-ритейлеры, дистрибьюторы и ритейлеры, на чью долю пришлось 25%, 19% и 18% в общем объеме поглощенных площадей.

Мотивации покупателей и продавцов

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках систематизированных исследований особенностей мотивации покупателей и продавцов, действующих в сегменте рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки.

Основной мотивацией покупателя является приобретение подходящего ему по характеристикам объекта недвижимости по максимально возможной низкой цене с целью дальнейшего использования для собственных нужд, сдачи в аренду либо получения дохода от объекта иным образом.

Основной мотивацией продавца является продажа принадлежащего ему объекта недвижимости по максимально возможной высокой цене.

Выводы и прогнозы

В 2018 г. рынок складской недвижимости пополнится 700 – 800 тыс. м² качественных складских объектов, большая часть которых будет представлена объектами ключевых федеральных девелоперов. В 2018 г. будут введены крупные объекты от таких компаний как Ghelamco, «А Плюс Девелопмент», PNK Group. В связи с возросшим спросом на объекты built-to-suit, девелоперские компании расширяют земельный банк для строительства проектов под заказчика. На Западе Московской области запланирована реализация нового индустриального парка «PNK Парк Новая Рига», а также складского комплекса «Ориентир Запад». Продолжится активное развитие насыщенных складами субрынков Московской области: PNK Group продолжит застройку земельных участков на юге и востоке («PNK Парк Коледино», «PNK Парк Жуковский» и «PNK Парк Софьино»). Оживление рыночной конъюнктуры и укрепление курса рубля приведет к увеличению спроса на товары и услуги. В связи с этим мы ожидаем сохранение спроса на складские площади со стороны компаний сегмента розничных продаж и логистических услуг. Спрос на складские объекты останется на уровне 1,1-1,2 млн м². В результате, объем свободных складских площадей продолжит сокращаться и достигнет уровня 7-7,5 % к концу 2018 г. Средняя ставка аренды сохранится на уровне конца 2017 г. – 3 600 руб./м²/год.

Другие выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Оценщиком не было выявлено иных характеристик рынка недвижимости, которые могут оказывать существенное влияние на стоимость объекта оценки.

14.6. Ликвидность объектов оценки

Характеристикой ликвидности является типичный (расчетный) срок его справедливой экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по справедливой стоимости.

Срок экспозиции объекта оценки определяется на основании информации из следующих источников:

- Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса, утвержденные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада 05.06.2015 г. (http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_58726_1.pdf);
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, Протокол от «25» ноября 2011 г. (http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf).
- Положение Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности».
- Экспертного мнения Оценщика, на основании которых определяется конкретное значение срока экспозиции в рамках диапазонов примерных сроков реализации.

Таблица 21. Определение срока экспозиции объекта оценки.

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок.	1 – 2
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.	3 – 6
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.	7 – 12

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	13 – 18
Тип объекта оценки	<p>Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением до 1 млн. жителей;</p> <p>Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p>	-
Степень ликвидности объекта оценки	Ниже средней	-
Срок экспозиции объекта оценки, месяцев	12	-

15. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

15.1. Обзор подходов к оценке недвижимости

15.1.1. Общие принципы применения доходного подхода

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных

данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием доходного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Определение потенциального валового дохода – дохода, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.
2. Определение действительного валового дохода, равного разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.
3. Определение чистого операционного дохода, равного разности действительного валового дохода и операционных расходов.
4. Расчет ставки дисконта (ставки капитализации). Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.
5. Определение стоимости объекта недвижимости путем дисконтирования (капитализации) будущих доходов и расходов.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

15.1.2. Общие принципы применения сравнительного подхода

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В общем случае стоимость объекта, определяемая с использованием сравнительного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
2. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.
3. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

15.1.3. Общие принципы применения затратного подхода

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный.
2. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.
3. Определение прибыли предпринимателя.
4. Определение износа и устареваний.

5. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.
6. Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Для целей определения справедливой стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительного-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительного-монтажных работ.

Для целей оценки справедливой стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе справедливой информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок.

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

15.2. Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке

Оценщиком было принято решение об использовании доходного подхода к оценке, т.к. оцениваемая недвижимость способна генерировать потоки доходов.

Оценщиком было принято решение об использовании сравнительного подхода к оценке, т.к. можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В соответствии с п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений. Затратный подход рекомендуется также использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют.

Таким образом. Оценщиком было принято решение отказаться от затратного подхода, как нерекондуемого к применению стандартами оценки.

Исходя из вышеизложенного, в рамках Настоящего отчета были использованы доходный и сравнительный подходы к оценке.

16. Сравнительный подход (земельный участок)

16.1. Описание методики оценки земельного участка

Оценка справедливой стоимости земельного участка была проведена сравнительным подходом, в рамках которого был использован метод количественных корректировок (метод сравнения продаж), включающий в себя следующие этапы:

1. Выбор единиц сравнения;
2. Выбор объектов-аналогов;
3. Сравнение аналогов с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявление различий объектов по этим факторам, корректировка значений единиц сравнения (цен аналогов или их удельных показателей);
4. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

16.2. Выбор единиц сравнения для земельного участка

В качестве единицы сравнения принимается – 1 сотка (100 кв.м.) общей площади земельного участка.

Выбор данной единицы сравнения обусловлен тем, что она является типичной, исторически сложившейся сравнительной характеристикой на рынке оцениваемого объекта.

Отказ от использования иных единиц сравнения связан с тем, что они в значительно меньшей степени используются потенциальными продавцами и покупателями.

16.3. Выбор объектов-аналогов для земельного участка

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов обусловлено тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов, являлись:

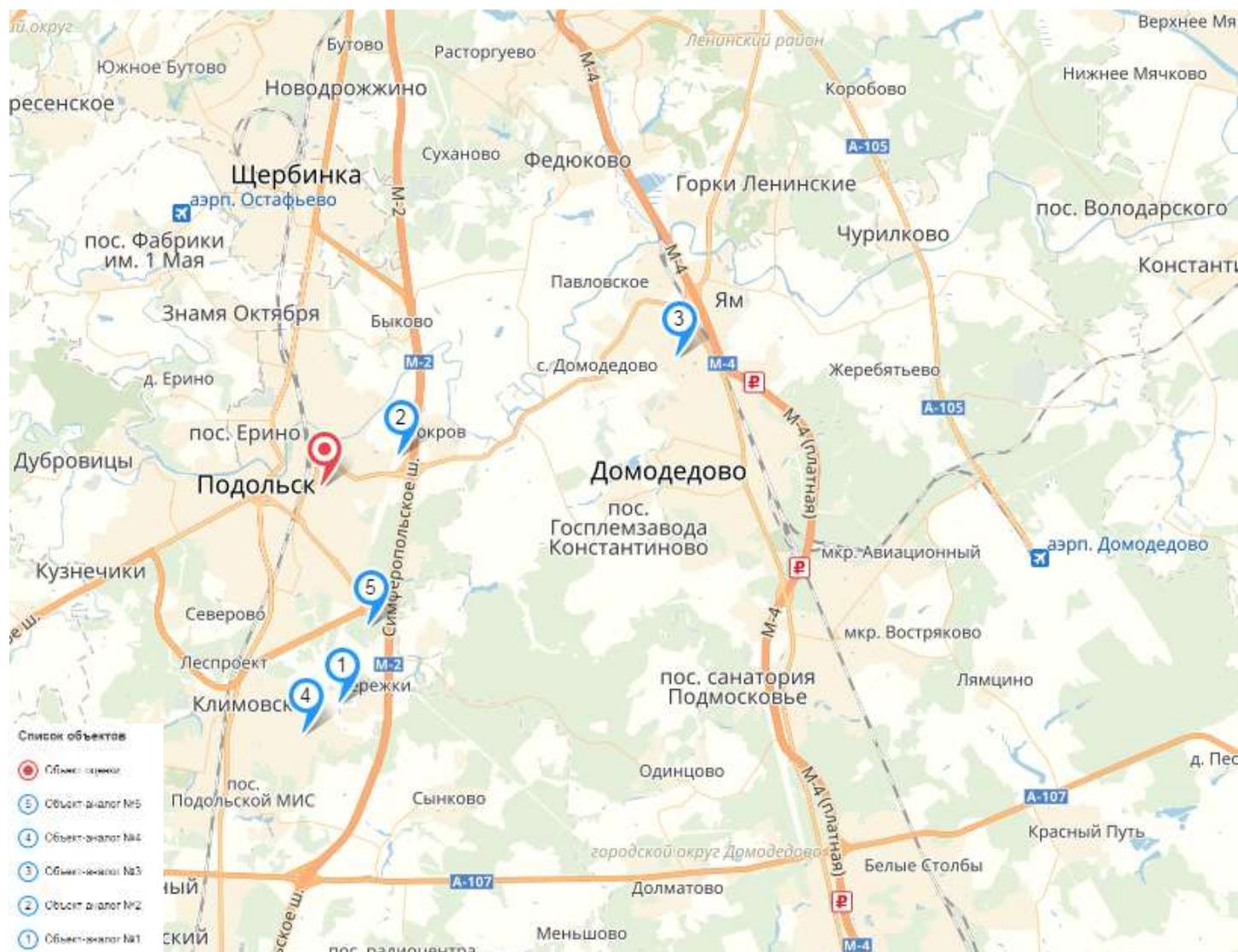
- Местоположение до 50 км от МКАД;
- Площадь от 50 до 500 соток;
- Назначение земельных участков – земли населенных пунктов промышленного назначения.

Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о продаже аналогов приведены в Приложении к Настоящему отчету.

Таблица 22. Описание аналогов и оцениваемого объекта.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Март 2018 г.	Март 2018 г.	Март 2018 г.	Март 2018 г.	Март 2018 г.	Март 2018 г.
Вид передаваемых имущественных прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Адрес	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3	Московская область, Подольский район, д.Коледино	Московская область, г. Подольск	Московская область, г. Домодедово, Индустриальная улица	Московская область, Подольский район, д.Коледино	Московская область, Подольский район, д.Коледино
Удаленность от МКАД	Симферопольское шоссе, около 20 км.	Симферопольское шоссе, около 20 км.	Симферопольское шоссе, около 20 км.	Симферопольское шоссе, около 20 км.	Симферопольское шоссе, около 20 км.	Симферопольское шоссе, около 20 км.
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь, соток	217,91	400	100	100	198	170
Вид использования (зонирование)	Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промышленных целей	Земли населенных пунктов, Для размещения промышленно-складских объектов	Земли населенных пунктов, Для размещения промышленно-складских объектов	Земли населенных пунктов, Для размещения промышленно-складских объектов	Земли населенных пунктов, Для размещения промышленно-складских объектов	Земли населенных пунктов, Для размещения промышленно-складских объектов
Коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение	Электроснабжение, отопление, водоснабжение	Электроснабжение, отопление, водоснабжение	Электроснабжение, отопление, водоснабжение	Электроснабжение, отопление, водоснабжение	Электроснабжение, отопление, водоснабжение
Железнодорожные подъездные пути	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения, руб.	–	120 000 000	27 000 000	35 000 000	54 000 000	60 000 000
Источник информации	–	Портал недвижимости "Домофонд"	Портал недвижимости "Инвсет-недвижимость"	Портал бесплатных объявлений "АВИТО"	Портал недвижимости "Домофонд"	Портал недвижимости "Домофонд"
Интернет-сайт	–	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-186117550	http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/promzemlya_1_ga_podolsk/	https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_1613152551/#/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-178474614	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-193917685
Контактный телефон	–	8 916 031 20 70	8 495 772 76 58	8 958 498 09 02	8 916 037 10 60	8 916 115 08 41

Карта 1. Расположение аналогов и объекта оценки на карте.



Источник: www.maps.yandex.ru

16.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения земельного участка

Оценщиком были проанализированы следующие типичные ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки удельных цен объектов-аналогов.

1. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Корректировка была определена на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД №21, 2017г., страница №17, составленного Научно-практическим центром профессиональных оценщиков (<http://www.crcpa.ru/Methodics>).

Учитывая количественные и качественные характеристики объекта, корректировка принимается на уровне среднего значения, в размере – **13,5%**.

Таблица 23. Значение корректировок на уторгование для объектов недвижимости.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область в ноябре 2017 г.	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	12-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-15 (13,5)

Источник: СРД №21, 2017г.

2. Корректировка на условия финансирования и условия продажи

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и продажи, то данная корректировка не применялась.

3. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка не применялась.

4. Корректировка на вид передаваемых имущественных прав

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав: право собственности, право аренды и т.д.

Поскольку передаваемые права по объекту оценки и аналогам идентичны, то данная корректировка не применяется.

5. Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав

Данная поправка отражает тот факт, что наличие ограничений (обременений) прав снижает стоимость земельного участка.

Поскольку у объекта оценки и аналогов отсутствуют ограничения (обременения), существенно влияющие на их стоимость, то данная корректировка не применялась.

6. Корректировка на местоположение и окружение

Данная поправка отражает тот факт, что цены на земельные участки изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожее местоположение и окружение, то данная корректировка не применялась.

7. Корректировка на площадь

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Поскольку объект оценки и аналоги находятся в диапазоне от 1 до 5 га, а существенная регрессия стоимости объектов в данном диапазоне площади отсутствует, корректировка не применялась.

8. Корректировка на вид использования (зонирование)

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость земельных участков зависит от их целевого назначения и разрешенного использования.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожее функциональное назначение (представляют собой земельные участки – промышленного назначения), то данная корректировка не применялась.

9. Корректировка на коммуникации

Данная поправка отражает тот факт, что на стоимость объектов недвижимости влияет наличие или близость инженерных сетей, включая электричество, газ и др.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожие коммуникации, то данная корректировка не применялась.

10. Корректировка на железнодорожные подъездные пути

Наличие или возможность подведения железнодорожного подъездного пути является важным ценообразующим параметром для земельных участков, т.к. улучшает транспортную доступность и позволяет использовать объекты для более широкого круга видов деятельности.

Корректировка была определена на основании Справочника оценщика недвижимости (Том 3, Земельные участки, под ред. Лейфера Л.А. 2016г., стр.86, таблица 23).

Отношение земельных участков по районам города по отношению к самому дорожному району	Среднее значение	Доверительный интервал
Отношение удельной цены земельного участка без ж/д ветки к удельной цене земельного участка, оборудованного ж/д веткой	1,14	1,12-1,16
	0,877	0,86-0,89

11. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость

Данная поправка не применялась, т.к. Оценщиком не было выявлено у объекта оценки и аналогов других характеристик (элементов), существенно влияющих на их стоимость.

16.5. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости земельного участка

Расчет справедливой стоимости объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных арендных ставок объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (*Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>).*

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 24. Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок как незастроенный.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Цена предложения, руб.	120 000 000	27 000 000	35 000 000	54 000 000	60 000 000
-	Площадь участка, сот.	400,00	100,00	100,00	198,00	170,00
-	Удельная цена предложения 1 сотки, руб.	300 000	270 000	350 000	272 727	352 941
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-13,5%	-13,5%	-13,5%	-13,5%	-13,5%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>259 500</i>	<i>233 550</i>	<i>302 750</i>	<i>235 909</i>	<i>305 294</i>
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>259 500</i>	<i>233 550</i>	<i>302 750</i>	<i>235 909</i>	<i>305 294</i>
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>259 500</i>	<i>233 550</i>	<i>302 750</i>	<i>235 909</i>	<i>305 294</i>
4	Корректировка на вид передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>259 500</i>	<i>233 550</i>	<i>302 750</i>	<i>235 909</i>	<i>305 294</i>
5	Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>259 500</i>	<i>233 550</i>	<i>302 750</i>	<i>235 909</i>	<i>305 294</i>
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>259 500</i>	<i>233 550</i>	<i>302 750</i>	<i>235 909</i>	<i>305 294</i>
7	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>259 500</i>	<i>233 550</i>	<i>302 750</i>	<i>235 909</i>	<i>305 294</i>
8	Корректировка на вид использования (зонирование)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>259 500</i>	<i>233 550</i>	<i>302 750</i>	<i>235 909</i>	<i>305 294</i>
9	Корректировка на коммуникации	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>259 500</i>	<i>233 550</i>	<i>302 750</i>	<i>235 909</i>	<i>305 294</i>
10	Корректировка на железнодорожные подъездные пути	0,0%	0,0%	-12,3%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>259 500</i>	<i>233 550</i>	<i>265 512</i>	<i>235 909</i>	<i>305 294</i>
11	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 сотки, руб.	259 500	233 550	265 512	235 909	305 294
-	Коэффициент вариации, %					10%
-	Количество примененных корректировок, шт.	1	1	2	1	1
-	Удельный вес аналога, %	22,22%	22,22%	11,11%	22,22%	22,22%
-	Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 сотки, руб.					259 309
-	Площадь земельного участка, соток					217,91
-	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.					56 506 024

Таким образом, справедливая стоимость прав на земельный участок как незастроенный составляет 56 506 024 руб.

17. Сравнительный подход (здания и сооружения)

17.1. Описание методики оценки

В рамках сравнительного подхода был использован метод количественных корректировок (метод сравнения продаж).

Выбор Оценщиком метода количественных корректировок обоснован тем, что его использование позволит получить объективные результаты оценки. На рынке имеется исходная информация для применения данного метода, в т.ч. сведения об объектах-аналогах, сведения для определения корректировок и т.п. Метод количественных корректировок соответствует определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки. При выборе метода оценки Оценщик руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом количественных корректировок следующая:

1. Выбор единиц сравнения;
2. Выбор объектов-аналогов;
3. Сравнение аналогов с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявление различий объектов по этим факторам, корректировка значений единиц сравнения (цен аналогов или их удельных показателей);
4. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

17.2. Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения принимается – 1 кв.м. общей площади зданий, являющихся объектами оценки.

Выбор данной единицы сравнения обусловлен тем, что она является типичной, исторически сложившейся сравнительной характеристикой на рынке оцениваемого объекта.

Отказ от использования иных единиц сравнения связан с тем, что они в значительно меньшей степени используются потенциальными продавцами и покупателями.

17.3. Выбор объектов-аналогов

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов, являлись:

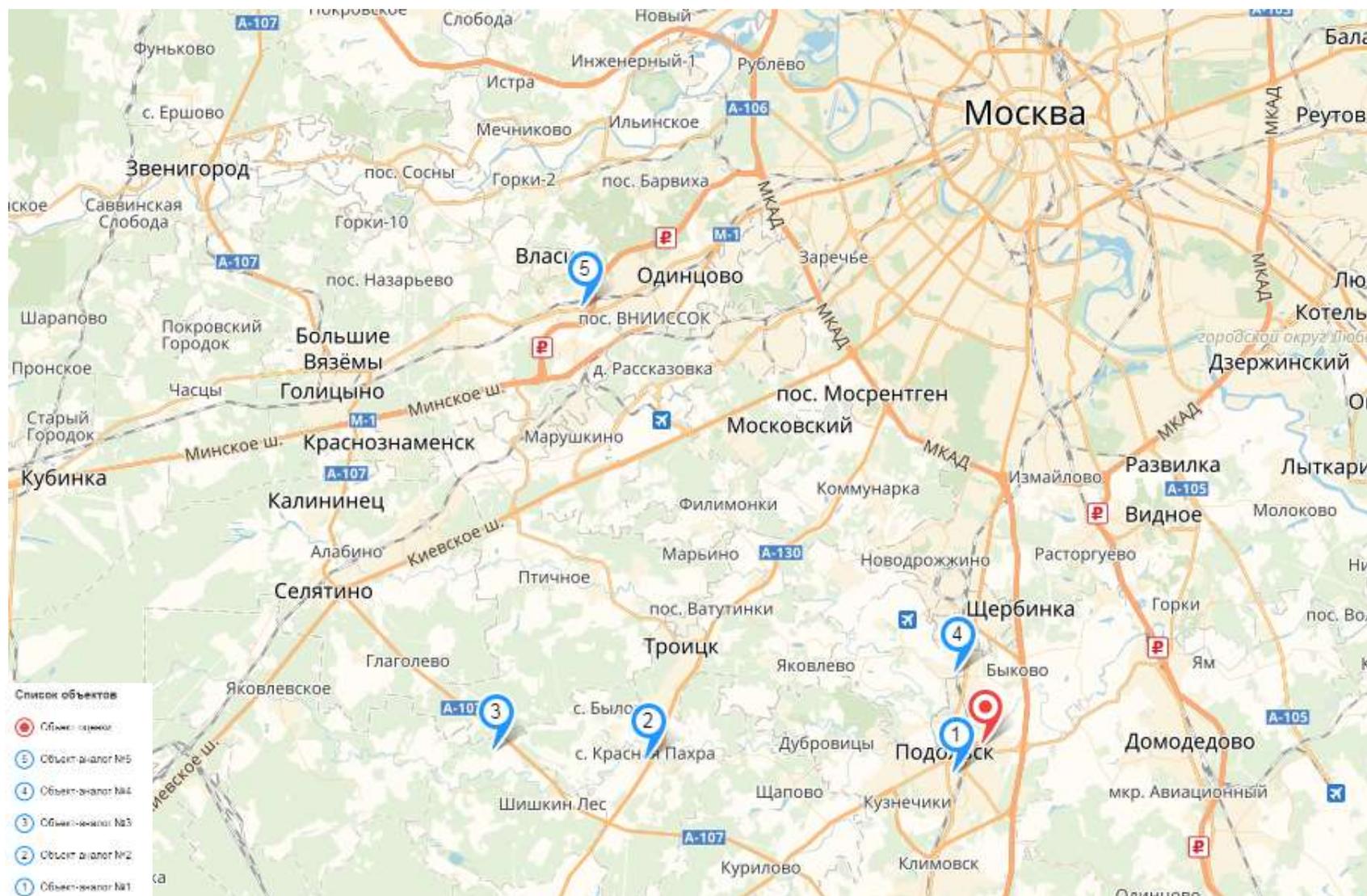
- Назначение – производственно-складские помещения;
- Местоположение – Московская область, Южное, Юго-западное направление, до 40 км. от МКАД;
- Общая площадь - от 3 000 до 20 000 кв. м.

Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о сдаче в аренду аналогов приведены в Приложении к Настоящему отчету.

Таблица 25. Описание аналогов оцениваемых объектов.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Март 2018 г.	Март 2018 г.	Март 2018 г.	Март 2018 г.	Март 2018 г.	Март 2018 г.
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3	Московская область, г. Подольск, Железнодорожная ул, 20	г. Москва, поселок Красная Пахра	г. Москва, Михайлово-Ярцевское поселение, деревня Лужки	Московская область, Подольск городской округ, Подольск, район Ново-Сырово, просп. Юных Ленинцев	Одинцовский район, Дубковская п/а с. Акулово, Можайское шоссе, промзона, строен. 3
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид использования	Производственно-складской комплекс с офисными помещениями	Производственно-складской комплекс с офисными помещениями	Производственно-складской комплекс с офисными помещениями	Производственно-складской комплекс с офисными помещениями	Производственно-складской комплекс с офисными помещениями	Производственно-складской комплекс с офисными помещениями
Тип объектов	Нежилое 4-х этажное здание - 6 955,4 кв.м. (отапливаемый); 2-х этажная пристройка - 3 069,7 кв.м. (неотапливаемый)	7-ми этажное капитальное производственное здание	Торговые площади 1164 кв.м., складской корпус 2870 кв.м, административно-производственный корпус 618 кв.м, складские площади 2846 кв.м (здания 1232 кв.м, 1097 кв.м, 460 кв.м), своя котельная, электричество 800 кВт	1-но этажное производственное здание	3-х этажный производственно-складской комплекс	Комплекс из 10 производственно-складских зданий
Площадь земельного участка, соток	217,91	95,26	98,00	180,00	186,00	164,10
Общая площадь зданий, кв.м., в том числе	10 025,1	14 700,0	9 204,0	9 185,0	11 176,0	9 000,0
Электроснабжение	Да	Да	Да	Да	Да	Да
Газоснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Железнодорожные подъездные пути	Нет	Нет	Нет	Нет	Да	Нет
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения с учетом НДС, руб.	-	410 000 000	239 500 000	257 180 000	450 000 000	300 000 000
Источник информации	-	Портал недвижимости "Домофонд"	Портал недвижимости "ЦИАН"	Портал недвижимости "ЦИАН"	Портал недвижимости "ЦИАН"	Портал недвижимости "Домофонд"
Интернет-сайт	-	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimos-na-prodazhu-podolsk-195624824	https://www.cian.ru/sale/commercial/177609039/	https://www.cian.ru/sale/commercial/169076110/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/5304958/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimos-na-prodazhu-odintsovo-161204601
Контактный телефон	-	8 916 963 09 21	8 926 898 86 82	8 499 372 93 98	8 916 472-72-16	8 905 768 44 55

Рисунок 6. Местоположение объектов-аналогов и объекта оценки.



Источник: www.maps.yandex.ru

Таблица 26. Фотографии аналогов.

Объект оценки		
Аналог №1		
Аналог №2		
Аналог №3		
Аналог №4		
Аналог №5		

17.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения

Оценщиком были проанализированы следующие типичные ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки удельных цен объектов-аналогов.

1. Корректировка на соотношение площади земельного участка и площади зданий

Данная поправка отражает тот факт, что площадь земельного участка является важной характеристикой объекта недвижимости.

Корректировка на соотношение площади земельного участка и площади зданий определяется по формуле:

$$K_{зем} = Sa \times \left(\frac{Co}{Ca} - 1 \right) \times Ц_{зем}, где$$

$K_{зем}$ – корректировка на соотношение площади земельного участка и площади зданий, руб.

Co – соотношение по объекту оценки между площадью земельного участка и площадью зданий.

Ca – соотношение по аналогу между площадью земельного участка и площадью зданий.

Sa – площадь земельного участка у объекта-аналога.

$Ц_{зем}$. – средняя цена предложения земельных участков в районе расположения объекта оценки.

Средняя цена предложения рассчитывается исходя из удельных цен (до внесения корректировок) аналогов, которые были использованы для расчета справедливой стоимости земельного участка как незастроенного (см. раздел 16 Настоящего отчета).

Таблица 27. Расчет корректировки на соотношение площади земельного участка и площади зданий.

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь земельного участка, соток	217,91	95,26	98,00	180,00	186,00	164,10
Общая площадь зданий, кв.м.	10 025,1	14 700,0	9 204,0	9 185,0	11 176,0	9 000,0
Соотношение площади земельного участка и площади зданий	2,17	0,65	1,06	1,96	1,66	1,82
Недостаток (+) или излишек (-) площади земельного участка у аналога по сравнению с объектом оценки, соток	-	222,76	102,62	19,29	57,14	31,56
Средняя цена предложения 1 сотки земельного участка в районе расположения объекта оценки, руб.	309 134					
Корректировка на соотношение площади земельного участка и площади зданий, руб.	-	68 862 690	31 723 331	5 963 195	17 663 917	9 756 269

2. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Корректировка была определена на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД №21, 2017г., страница №17, составленного Научно-практическим центром профессиональных оценщиков (<http://www.crcpa.ru/Methodics>).

Учитывая количественные и качественные характеристики, а также, характеристики выгодного местоположения, корректировка принимается на среднем уровне диапазона, в размере – **14,0%**.

Таблица 28. Значение корректировок на уторгование для объектов недвижимости.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область в ноябре 2017 г.	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	12-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-15 (13,5)

Источник: СРД №21, 2017г.

3. Корректировка на условия финансирования и условия продажи

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и продажи, то данная корректировка не применялась.

4. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка не применялась.

5. Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.), а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Поскольку передаваемые права по объекту оценки и аналогам идентичны и ограничения (обременения), существенно влияющие на их стоимость отсутствуют, то данная корректировка не применяется.

6. Корректировка на местоположение и окружение

Данная поправка отражает тот факт, что цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожее местоположение и окружение, то данная корректировка не применялась.

7. Корректировка на вид использования

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют одинаковый вид использования (представляют собой производственно-складские помещения с офисными блоками), то данная корректировка не применялась.

8. Корректировка на площадь

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Корректировка была определена на основании Справочника Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2016г. Том 1. часть I и II «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Корректировка на площадь определяется по формуле:

$$K_{пл} = 1 - \frac{Y_a}{Y_o} \times 100\%, \text{ где}$$

$K_{пл}$ – корректировка на площадь, %.

Y_a – регрессионное уравнение, учитывающая зависимость между площадью аналога и его стоимостью.

Y_o – регрессионное уравнение, учитывающая зависимость между площадью объекта оценки и его стоимостью.

Регрессионное уравнение (Y) зависит от площади объекта и его местоположения. Для производственно-складских помещений на территории Московской области она имеет вид:

$$Y = 1,5531 \times (\text{Площадь, Х кв.м.})^{-0,095}, \text{ где}$$

X – площадь, кв.м.

9. Корректировка на коммуникации

Данная поправка отражает тот факт, что на стоимость объектов недвижимости влияет наличие инженерных сетей, включая электричество, газ и др.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожие коммуникации, то данная корректировка не применялась.

10. Корректировка на железнодорожные подъездные пути

Наличие подведения железнодорожного подъездного пути является важным ценообразующим параметром для объектов недвижимости, т.к. улучшает транспортную доступность и позволяет использовать объекты для более широкого круга видов деятельности.

Корректировка была определена на основании Справочника оценщика недвижимости (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А. 2017 г., стр.142).

Отношение земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал
Отношение удельной цены объекта без ж/д ветки к удельной цене объекта, оборудованного ж/д веткой	1,14	1,13-1,16
	0,877	0,862-0,884

11. Корректировка на техническое состояние

Данная поправка отражает тот факт, что объекты недвижимости, находящиеся в рабочем состоянии и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более привлекательны для потенциальных инвесторов и арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожее техническое состояние, то данная корректировка не применялась.

12. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость

Данная поправка не применялась, т.к. Оценщиком не было выявлено у объекта оценки и аналогов других характеристик (элементов), существенно влияющих на их стоимость.

17.5. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу

Расчет справедливой стоимости объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных арендных ставок объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>).

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 29. Расчет справедливой стоимости объектов оценки согласно сравнительному подходу.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Цена предложения объекта недвижимости с учетом НДС, руб.	410 000 000	239 500 000	257 180 000	450 000 000	300 000 000
1	Корректировка на соотношение площади земельного участка и площади зданий, руб.	68 862 690	31 723 331	5 963 195	17 663 917	9 756 269
-	Цена предложения объекта недвижимости с учетом корректировки на соотношение площади земельного участка и площади зданий, руб.	478 862 690	271 223 331	263 143 195	467 663 917	309 756 269
-	Общая площадь зданий, кв.м.	14 700,00	9 204,00	9 185,00	11 176,00	9 000,00
-	Удельная цена предложения 1 кв.м., руб.	32 576	29 468	28 649	41 845	34 417
2	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-14,0%	-14,0%	-14,0%	-14,0%	-14,0%
	Скорректированная удельная цена	28 015	25 342	24 638	35 987	29 599
3	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	28 015	25 342	24 638	35 987	29 599
4	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	28 015	25 342	24 638	35 987	29 599
5	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	28 015	25 342	24 638	35 987	29 599
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	28 015	25 342	24 638	35 987	29 599
7	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	28 015	25 342	24 638	35 987	29 599
8	Корректировка на площадь	4,80%	0,00%	0,00%	1,60%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	29 360	25 342	24 638	36 563	29 599
9	Корректировка на коммуникации	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	29 360	25 342	24 638	36 563	29 599
10	Корректировка на железнодорожные подъездные пути	0,0%	0,0%	0,0%	-12,3%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	29 360	25 342	24 638	32 066	29 599
11	Корректировка на техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	29 360	25 342	24 638	32 066	29 599
12	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв.м., руб.	29 360	25 342	24 638	32 066	29 599
-	Коэффициент вариации, %					11%
-	Количество примененных корректировок, шт.	3	2	2	4	2
-	Удельный вес аналога, %	16,00%	24,00%	24,00%	12,00%	24,00%
-	Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 кв.м., руб.					27 644
-	Общая площадь объекта оценки, кв.м.					10 025,10
-	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.					277 133 864
-	В том числе справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, руб.					56 506 024

Таким образом, справедливая стоимость оцениваемых объектов недвижимости согласно сравнительному подходу по состоянию на дату оценки составляет с учетом НДС 277 133 864 руб.

18. Доходный подход

18.1. Описание методики оценки

В рамках доходного подхода был использован метод прямой капитализации.

Выбор Оценщиком метода прямой капитализации обоснован тем, что объект оценки, не требует значительных капитальных вложений в его ремонт или реконструкцию, и фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом прямой капитализации следующая:

1. Определение источника доходов. Поскольку объект оценки можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов рассматриваются арендные платежи.
2. Определение соответствующего рынку годового дохода от объекта оценки (чистого операционного дохода).
3. Определение общей ставки капитализации.
4. Расчет стоимости объекта оценки путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации.

18.2. Определение арендных платежей

Описание методики определения арендных платежей

Оценщиком была рассчитана справедливая арендная плата – расчетная денежная сумма, за которую объект оценки может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

Справедливая арендная плата определяется сравнительным подходом, в рамках которого был использован метод количественных корректировок.

В качестве единицы сравнения принимается – 1 кв.м. площади объекта оценки

Выбор объектов-аналогов

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов, являлись:

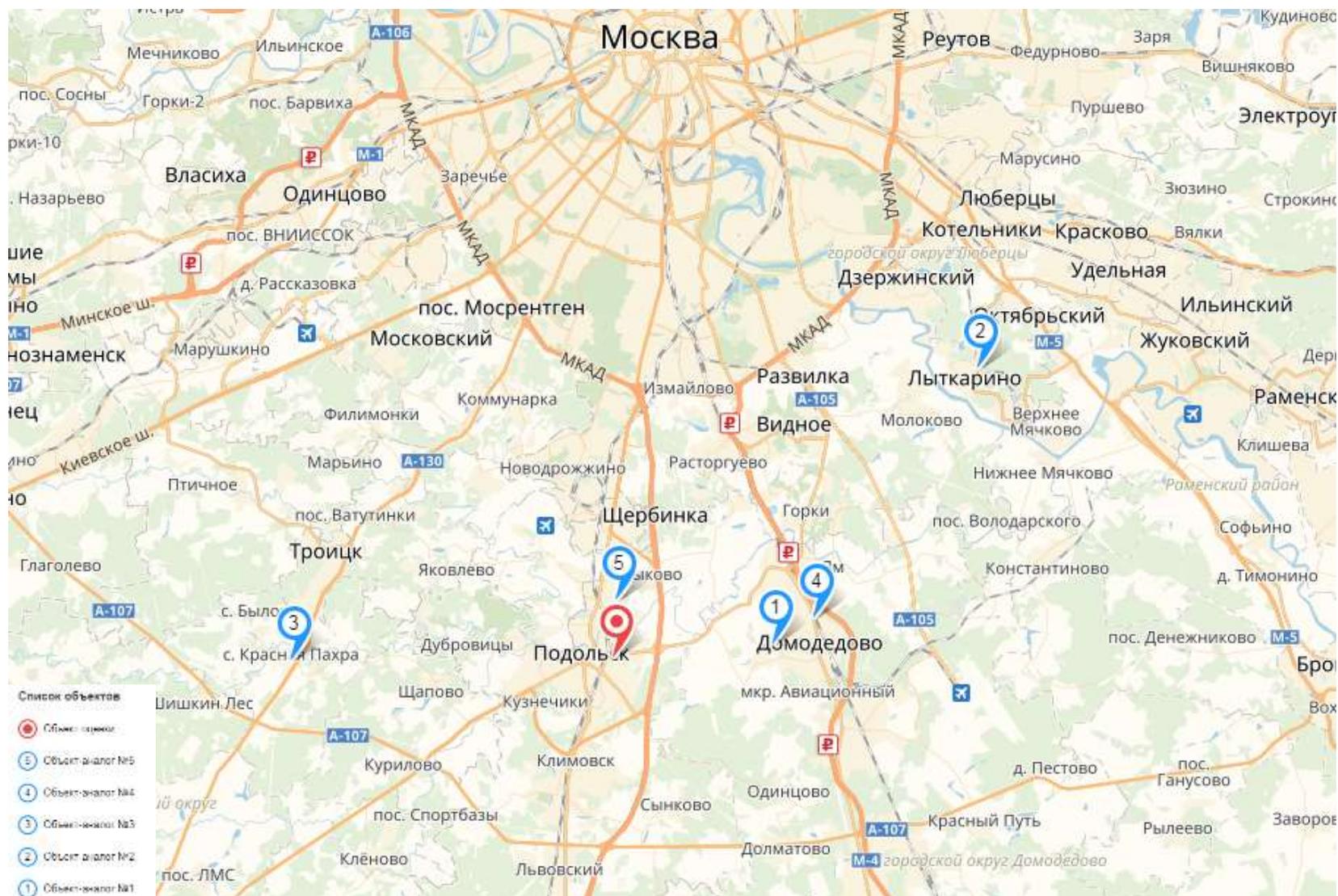
- Назначение – производственно-складские помещения;
- Местоположение – Московская область, Южное, Юго-западное направление, до 40 км. от МКАД;

Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о сдаче в аренду аналогов приведены в Приложении к Настоящему отчету.

Таблица 30. Описание аналогов и объекта оценки.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия аренды	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Март 2018 г.	Март 2018 г.	Март 2018 г.	Март 2018 г.	Март 2018 г.	Март 2018 г.
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес	Московская область, Подольск, ул. Бронницкая, д.3	Московская область, Домодедовский район, Домодедово городской округ, Домодедово, район Западный, ул. Текстильщиков, 2б	Московская область, Лыткарино, Парковая улица, с4А	г. Москва, Краснопахорское поселение, Красная Пахра	Московская область, Домодедово, Каширское ш., 1, мкр. Северный	Московская область, Подольск городской округ, Подольск, район Ново-Сырово, Нефтебазовский проезд, 8
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид использования	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения
Тип объектов	Нежилое 4-х этажное здание - 6 955,4 кв.м. (отапливаемый); 2-х этажная пристройка - 3 069,7 кв.м. (неотапливаемый)	Двухэтажное производственно-складское здание, общей площадью. Высота потолка от 2,8 до 5,0 м.	Отапливаемое одноэтажное складское здание. Высота потолка от 12 м.	Отапливаемое одноэтажное складское здание. Высота потолка от 6,0 м.	Отапливаемое одноэтажное складское здание	Производственно-складское здание. Высота потолка от 6,0 до 7,5 м.
Общая площадь кв.м.	10 025,1	3 000,0	10 000,0	4 500,0	10 000,0	3 000,0
Железнодорожные подъездные пути	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Арендная ставка, руб. / кв.м. в год	-	5 500	6 000	5 300	4 022	6 000
Порядок уплаты НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	без учета НДС	с учетом НДС
Дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Источник информации	-	Портал недвижимости "ЦИАН"	Портал недвижимости "Домофонд"	Портал недвижимости "ЦИАН"	Портал недвижимости "ЦИАН"	Портал недвижимости "ЦИАН"
Интернет-сайт	-	https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/163897876/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-lytkarino-212146539	https://www.cian.ru/rent/commercial/163897826/	https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/178182492/	https://vidnoye.cian.ru/rent/commercial/163897535/
Контактный телефон	-	8 926 370-48-95	8 985 075 15 33	8 926 370 48 95	8 495 369-67-52	8 926 370 48 95

Карта 2. Расположение аналогов и объекта оценки на карте.



Источник: www.maps.yandex.ru

Таблица 31. Фотографии аналогов и объекта оценки.

Объект оценки		
Аналог №1		
Аналог №2	<p style="text-align: center;">-</p>	<p style="text-align: center;">-</p>
Аналог №3		
Аналог №4		
Аналог №5		

Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения

Оценщиком были проанализированы следующие типичные ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки арендных ставок объектов-аналогов.

1. Корректировка на НДС

Данная поправка отражает тот факт, что арендные ставки в объявлениях о сдаче в аренду помещений могут быть указаны различным образом: с учетом НДС, без учета НДС и т.п. Для дальнейших расчетов арендные ставки по объекту оценки и аналогам должны быть приведены к единой базе.

Поскольку объект оценки и аналоги не имеют различий по порядку уплаты НДС, то данная корректировка не применялась.

2. Корректировка на дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно

Поскольку объект оценки и аналоги не имеют различий по порядку уплаты дополнительных расходов (эксплуатационных, коммунальных и т.п.), не включенных в арендную плату и оплачиваемых арендатором отдельно, то данная корректировка не применялась.

3. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, предлагаемых в аренду, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – арендодателя. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между арендодателем и арендатором.

Учитывая количественные и качественные характеристики, а также, характеристики выгодного местоположения, корректировка принимается на среднем уровне диапазона, в размере – **9,5%**.

Таблица 32. Значение корректировок на уторгование для объектов недвижимости.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Московская область в ноябре 2017 г.	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	12-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-15 (13,5)

Источник: СРД №21, 2017г.

4. Корректировка на условия финансирования и условия аренды

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями аренды являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и аренды, то данная корректировка не применялась.

5. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная поправка отражает тот факт, что арендные ставки могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка не применялась.

6. Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав, а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на арендную ставку объекта недвижимости.

Поскольку передаваемые права по объекту оценки и аналогам идентичны и ограничения (обременения), существенно влияющие на их арендную ставку отсутствуют, то данная корректировка не применяется.

7. Корректировка на местоположение и окружение

Данная поправка отражает тот факт, что арендные ставки на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожее местоположение и окружение, то данная корректировка не применялась.

8. Корректировка на вид использования

Данная поправка отражает тот факт, что арендные ставки по объектам недвижимости зависят от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют одинаковый вид использования (представляют собой отапливаемые производственно-складские помещения с офисными блоками), то данная корректировка не применялась.

9. Корректировка на площадь

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его арендная ставка, как правило, снижается.

Поскольку объекты недвижимости могут сдаваться в аренду по частям, то данная корректировка не применялась.

10. Корректировка на железнодорожные подъездные пути

Наличие подведения железнодорожного подъездного пути является важным ценообразующим параметром для объектов недвижимости, т.к. улучшает транспортную доступность и позволяет использовать объекты для более широкого круга видов деятельности.

Поскольку объект оценки и аналоги не имеют железнодорожных подъездных путей, то данная корректировка не применялась.

11. Корректировка на техническое состояние

Данная поправка отражает тот факт, что объекты недвижимости, находящиеся в рабочем состоянии и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более привлекательны для потенциальных арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожее техническое состояние, то данная корректировка не применялась.

12. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку

Данная поправка не применялась, т.к. Оценщиком не было выявлено у объекта оценки и аналогов других характеристик (элементов), существенно влияющих на их арендные ставки.

**Согласование результатов корректировки значений единицы сравнения, определение
арендных платежей**

Расчет справедливой стоимости объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных арендных ставок объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (*Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>).*

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 33. Расчет справедливой арендной ставки.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Арендная ставка, руб. / кв.м. в год	5 500	6 000	5 300	4 022	6 000
1	Корректировка на НДС	0,0%	0,0%	0,0%	18,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	5 500	6 000	5 300	4 746	6 000
2	Корректировка на дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно	0	0	0	0	0
	Скорректированная арендная ставка	5 500	6 000	5 300	4 746	6 000
3	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-9,5%	-9,5%	-9,5%	-9,5%	-9,5%
	Скорректированная арендная ставка	4 978	5 430	4 797	4 295	5 430
4	Корректировка на условия финансирования и условия аренды	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	4 978	5 430	4 797	4 295	5 430
5	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	4 978	5 430	4 797	4 295	5 430
6	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	4 978	5 430	4 797	4 295	5 430
7	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	4 978	5 430	4 797	4 295	5 430
8	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	4 978	5 430	4 797	4 295	5 430
9	Корректировка на площадь	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка	4 978	5 430	4 797	4 295	5 430
10	Корректировка на железнодорожные подъездные пути	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	4 978	5 430	4 797	4 295	5 430
11	Корректировка на техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	4 978	5 430	4 797	4 295	5 430
12	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная арендная ставка, руб. / кв.м. в год	4 978	5 430	4 797	4 295	5 430
-	Коэффициент вариации, %					10%
-	Количество примененных корректировок, шт.	1	1	1	2	1
-	Удельный вес аналога, %	22,22%	22,22%	22,22%	11,11%	22,22%
-	Итого рыночная арендная ставка, руб. / кв.м. в год					5 062

18.3. Определение чистого операционного дохода

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от сдачи объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.

Потенциальный валовой доход определяется путем умножения справедливой арендной ставки на арендопригодную площадь объекта недвижимости.

Арендопригодная площадь рассчитана через коэффициент арендопригодной площади. Коэффициент арендопригодной площади определен по данным компании StatRielt (информационный портал недвижимости).

Таблица 34. Коэффициент арендопригодной площади.

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	0,84 – 0,96	0,9
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	0,77 – 0,91	0,84
1.3.	Складские здания и блоки	0,88 – 0,98	0,92
1.4.	Производственные здания и блоки	0,84 – 0,98	0,91
Источник: https://www.statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-iv-kvartala-2014-goda/101-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi			

Исходя из количественных и качественных характеристик объекта, после проведения анализа технического плана помещений, коэффициент арендопригодной площади принимается на уровне **0,92**.

Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход определяется путем вычитания из потенциального валового дохода потерь от недозагрузки помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Учитывая количественные и качественные характеристики объекта оценки, потери от недозагрузки объекта оценки принимаются равными **-13,7%**.

Уровень недозагрузки был определен на основании анализа рынка, количественных и качественных характеристик объекта, в том числе, общую площадь объекта и возможность сдачи блоками или этажами (подробнее см. раздел 14.4 Настоящего отчета).

Определение операционных расходов

Операционные расходы представляют собой расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости.

Величина операционных расходов определяется исходя из условий сдачи в аренду объектов недвижимости. Поскольку принятая к расчетам арендная ставка предусматривает, что все операционные расходы несет арендодатель, то из действительного валового дохода должны быть вычтены все операционные расходы по объекту недвижимости.

Операционные расходы по объекту оценки принимаются на уровне 19,0% от потенциального валового дохода.

Уровень операционных расходов был определен на основании анализа рынка (подробнее см. раздел 14.4 Настоящего отчета).

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход определяется путем вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.

Таблица 35. Расчет чистого операционного дохода.

Показатель	Значение
Общая площадь, кв.м.	10 025,1
Арендопригодная площадь, кв.м.	9 223,1
Рыночная арендная ставка, руб. / кв.м. в год с учетом НДС	5 062
Потенциальный валовый доход, руб. в год	46 687 332
Потери от недозагрузки, %	-13,70%
Потери от неплатежей за аренду, %	0,0%
Действительный валовый доход, руб. в год	40 291 168
Операционные расходы, руб. в год	-8 870 593
Чистый операционный доход, руб. в год с учетом НДС	31 420 575

18.4. Расчет коэффициента капитализации

Общая ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

В качестве общей ставки капитализации принимается значение для аналогичных помещений в размере **12,75%**.

Уровень ставки капитализации был определен на основании анализа рынка (подробнее см. раздел 14.4 Настоящего отчета).

18.5. Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу

Справедливая стоимость объекта недвижимости методом прямой капитализации дохода определяется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта (чистого операционного дохода) на общую ставку капитализации.

Таблица 36. Расчет справедливой стоимости по доходному подходу.

Показатель	Значение
Чистый операционный доход, руб. в год с учетом НДС	31 420 575
Общая ставка капитализации, %	12,75%
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	246 435 882

Таким образом, справедливая стоимость оцениваемых объектов недвижимости согласно доходному подходу по состоянию на дату оценки составляет с учетом НДС 246 435 882 руб.

19. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

19.1. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки

В соответствии с п. 25 и п. 26 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» Оценщик помимо величины стоимости имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

Необходимость указания границ интервалов, в котором может находиться стоимость объекта оценки обусловлена существованием неопределенности в оценке.

В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно.

Таким образом, приведенная в Отчете стоимость, полученная в рамках применения каждого из подходов к оценке, находится с высокой долей вероятности в рамках определенного диапазона.

Таблица 37. Основные источники и факторы неопределенности при реализации различных подходов при оценке недвижимости.

Подход к оценке	Источники и факторы неопределенности
Сравнительный подход	<ul style="list-style-type: none"> • Ограниченность и неоднородность выборки аналогов; • Неполнота описания аналогов в доступных источниках; • Скидка на торг; • Корректировки.
Доходный подход	<ul style="list-style-type: none"> • Прогноз арендных ставок; • Коэффициент загрузки; • Операционные затраты; • Текущая доходность.
Затратный подход	<ul style="list-style-type: none"> • Затраты на строительство; • Цены на материалы; • Величина износа.

Величина возможного отклонения от рассчитанной в Отчете стоимости зависит также от типа объекта оценки и степени активности (развитости) рынка.

Активный (развитой) рынок характеризуется большим объемом совершаемых операций (количеством сделок), высокой конкуренцией и малым отклонением между ценами предложения и покупки. На активном рынке всегда присутствуют заинтересованные продавцы и покупатели; информация о рыночных ценах является общедоступной.

Неактивный (развитой) рынок характеризуется низким объемом совершаемых операций, малым количеством предложений и низким спросом, вследствие чего отсутствует реальная конкуренция. Для рынка характерно большое отклонение между ценами предложений и покупки, большой период экспозиции и крайне скудная информация по продаже аналогичных объектов.

Источником информации для определения уровня неопределенности является методическое пособие – «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала. В котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», изданное Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в 2017г.

Таблица 38. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

Показатели	Сравнительный подход	Доходный подход
Тип объекта	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты
Тип рынка	Активный рынок	Активный рынок
Степень неопределенности результатов оценки, %	15,5%	18,5%
Результат оценки стоимости полученный с применением различных подходов к оценке	277 133 864	246 435 882
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	200 845 244
	максимум	292 026 520

19.2. Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

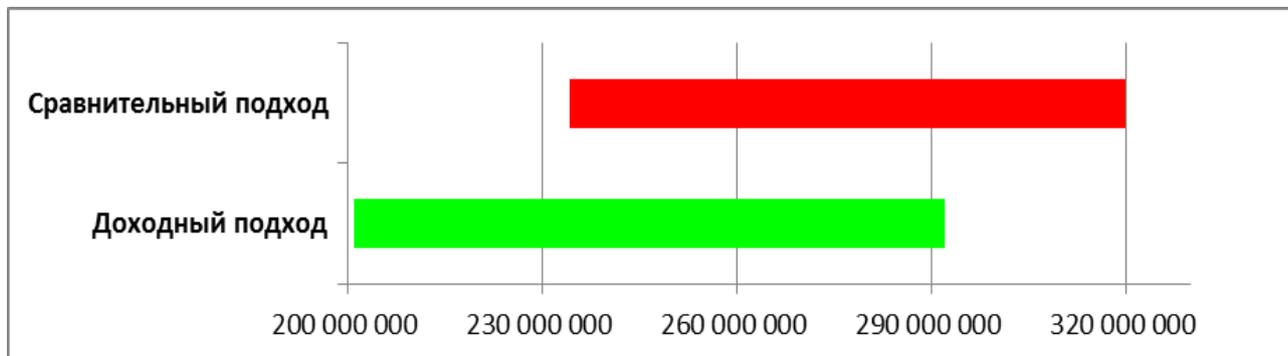
В соответствии с п. 26 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Таким образом, принцип принятия решения относительно существенности (несущественности) расхождения результатов оценки следующий:

- Расхождение между результатами оценки признается существенным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений в каждом из подходов к оценке, не пересекаются.

- Расхождение между результатами оценки признается несущественным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений в каждом из подходов к оценке, пересекаются.

Диаграмма 1. Минимальные и максимальные границы диапазонов стоимости, полученные с применением различных подходов к оценке.



Поскольку интервалы стоимости пересекаются, то расхождение результатов, полученных с применением различных подходов к оценке, можно признать несущественным. Необходимость в проведении анализа причин расхождений отсутствует.

19.3. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки является заключительным этапом проведения оценки.

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, осуществляется методом взвешивания результатов на основе профессионального суждения Оценщика.

Этапами расчета весов подходов являются:

1. Определение факторов согласования – критериев, учитываемых при взвешивании достоинств и недостатков примененных подходов;
2. Присвоение каждому подходу балла по 5-бальной шкале (чем больше подход удовлетворяет данному критерию, тем выше балл);
3. Определение расчетного веса подхода путем деления суммы баллов по всем критериям данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов.

Округление расчетных весов подходов с целью устранения погрешностей расчета и более корректного учета вклада каждого подхода в итоговую рыночную стоимость объекта оценки.

Таблица 39. Определение веса подхода.

Подход	Доходный	Сравнительный
Промежуточные результаты оценки, руб.	246 435 882	277 133 864
Критерий	Баллы	
Полнота и достоверность исходной информации	5	5
Способность подхода учитывать индивидуальные особенности объекта оценки	5	5
Способность подхода учитывать ценообразующие факторы и конъюнктуру рынка	5	5
Соответствие подхода целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, принятым допущениям	5	5
Итого суммы баллов	20	20
Подход применялся	Да	Да
Сумма баллов	40	
Вес подхода округленно, %	50,00%	50,00%
Итоговая справедливая (рыночная) стоимость с учетом НДС, руб.	261 784 873	
в т.ч. справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, общей площадью 217,91 сот.	56 506 024	

Таблица 40. Справедливая стоимость объектов оценки.

№ п/п	Наименование объекта	Литера	Общая площадь здания, кв.м.	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Справедливая (рыночная) стоимость с учетом НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость без учета НДС, руб.
1	Нежилое 4-х этажное здание – корпус №7, лит. Б	Б	6955,4	-	145 513 820,46	123 316 797,00
2	Пристройки, назначение: нежилое, количество этажей:2	-	3069,7	-	59 083 456,46	50 070 725,81
3	Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промышленных целей	-	-	21 791,0	56 506 024,00	56 506 024,00
-	Итого	-	10 025,1	21 791,0	261 103 300,92	229 893 546,81

Таким образом, справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3, по состоянию на дату оценки, составляет с учетом НДС: 261 103 300,92 (Двести шестьдесят один миллион сто три тысячи триста) рублей 92 копейки.

20. Приложения

20.1. Приложение №1. Фотографии объекта оценки

Нежилое 4-х этажное здание – корпус №7, лит. Б	
	
	
	
	



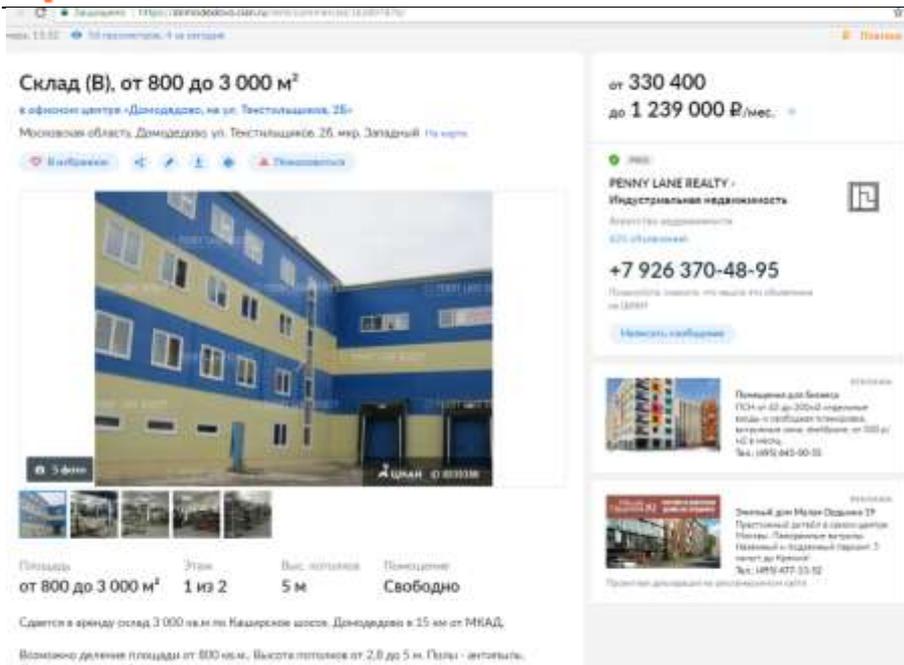




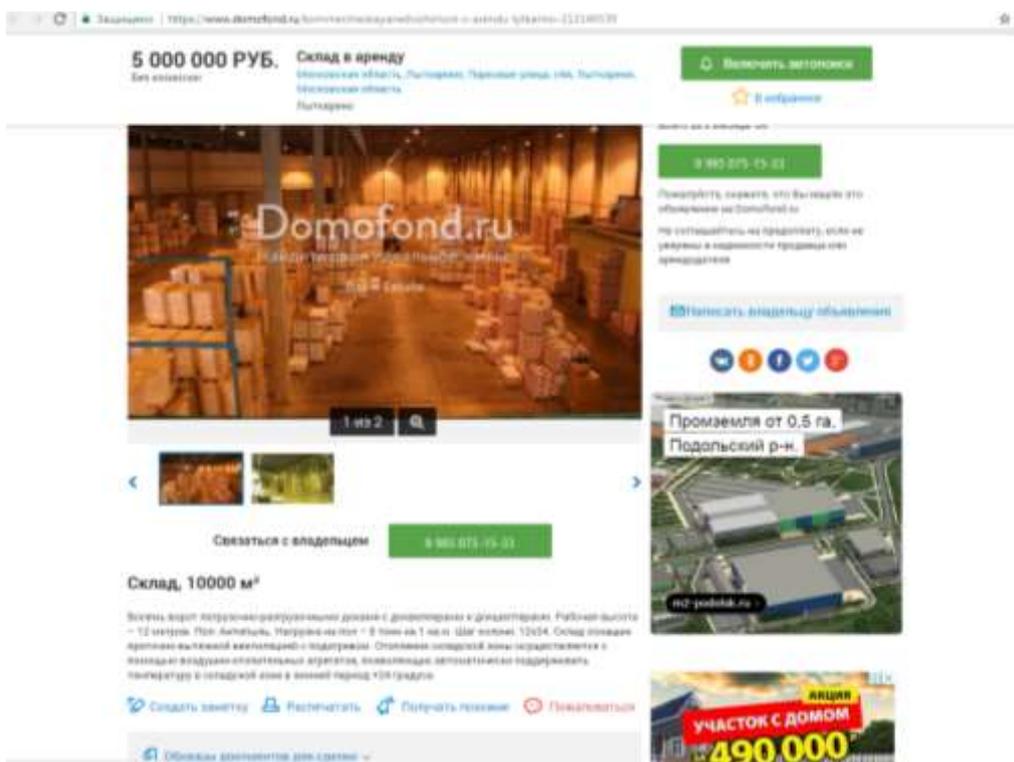
20.2. Приложения №2. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах

Доходный подход

Аналог №1: <https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/163897876/>



Аналог №2: <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-lytkarino-212146539>



Аналог №3: <https://www.cian.ru/rent/commercial/163897826/>

от 1 987 500
до 1 987 500 Р./мес.

RENTY LANE REALTY -
Индустриальная недвижимость

+7 926 370-48-95

Площадь: от 4 500 до 4 500 м² | Этаж: 1 из 1 | Выс. потолка: 6 м | Помещение: Свободно

Аренда помещения под производственное помещение 4 500 кв м на Юго-Запад Москвы, ЮЗАО. Ближайшее метро Теплый Стан.

Площадь не делится. Высота потолка от 6 м. Полы - асфальт. Доступные ворота в блоке 4 шт на нулевом уровне. Свободные в аренде офисы в блоке 500 кв м.

Блок находится на 1 эт. Нагрузка на пол 300 кг/м².

Отопительный, естественная вентиляция, канализация, 100 кВт, объект под охраной.

Без комиссии. ID 36-1.

Аналог №4: <https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/178182492/>

Склад, от 200 до 10 000 м²

Московская область, Дзержинское шоссе, д. 1, мкр. Северный. На карте

от 79 084
до 3 954 167 Р./мес.

Алекс-Недвижимость

+7 495 369-67-52

Площадь: от 200 до 10 000 м² | Этаж: 1 из 1 | Помещение: Свободно

Длг 121771 Без КОММИССИИ от Собственников! Сдается от 200 до 10000 кв.м. на складе ответственного хранения класса А в г. Дзержинское в 24 км от МКАД по Новоякшиноскому шоссе: отопление, вентиляция, стеллажи, большие ворота под вертолет, есть комплекс услуг ОК. Стоимость хранения от 13 руб. в сутки за паллетную, стоимость других услуг ОК оговаривается с каждым клиентом индивидуально.

Стоимость аренды: 4022 руб./кв.м./год НДС оплачивается дополнительно. В цену включены: затраты на электроэнергию, коммунальные расходы, уборка, эксплуатационные расходы.

Олег Васильевич, д.б. 117, ЛОТ 121771

Аналог №5: <https://vidnoye.cian.ru/rent/commercial/163897535/>

Заказчик: ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»

Отчет: 7-292-2

Склад (В), от 520 до 3 000 м²
 Московская область, Ленинский район, Горки деревня, Ленинские Горки малой комплектации, Подольск

от 260 000 до 1 500 000 Р/мес.
 Ссылка на дополнительные фото
 без комиссии

PENNY LANE REALTY -
 Индустриальная недвижимость
 Количество недвижимости: 625 объявлений
+7 926 370-48-95
 Пожалуйста, уточняйте, что вы видите объявление на сайте

Площадь: от 520 до 3 000 м² | Этаж: 1 из 1 | Выс. потолков: 7,5 м | Планировка: Свободно

Сдается в аренду склад 3 000 кв.м по Ижорскому шоссе, Горки Ленинские в 8 км от МКАД.

Возможно деление площади от 520 кв.м. Высота потолков от 7,5 м. Полы - антивибр. Доступные ворота в блоке: 6 шт на нулевом уровне.

Блок находится на 1 эт. Нагрузка на пол 6 000 т/м².

Сравнительный подход (земельный участок)

Аналог №1: <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-186117550>

120 000 000 РУБ. Земли промназначения, 400 соток на продажу
 район Горки Ленинские, Сосновский район, Подольск, Московская область
 Подольск

3 объявления
 Получить наиболее актуальное

Андрей
 Продаст земельный 400 соток в 8 км от МКАД, 4 лота на продажу 3 лота по 3 сотки 4

4 000 000 000 000

Пожалуйста, уточняйте, что вы видите объявление на Domofond.ru

Не сообщайте на смартфон, если не уверены в надежности продавца или арендатора

55 Показать владельцу объявление

Участок + зона коммуникации = 315 000

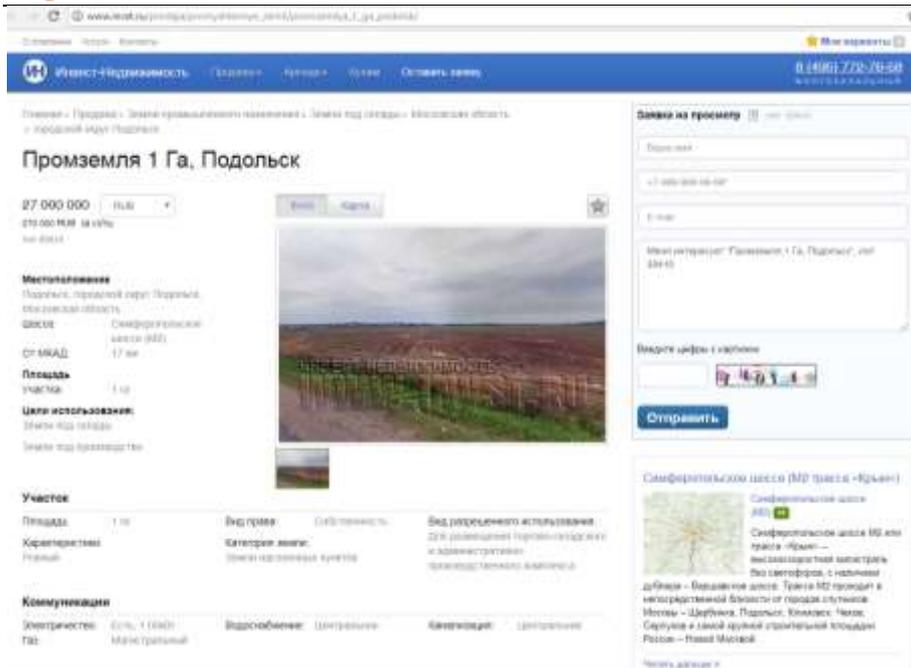
Связаться с владельцем **4 000 000 000 000**

Земли промназначения, 400 соток
 Продаст на продажу - земельный участок - 4 сот промназначения
 Адрес: Московская область, Подольский район, д. Колодево

Аналог №2: http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/promzemlya_1_ga_podolsk/

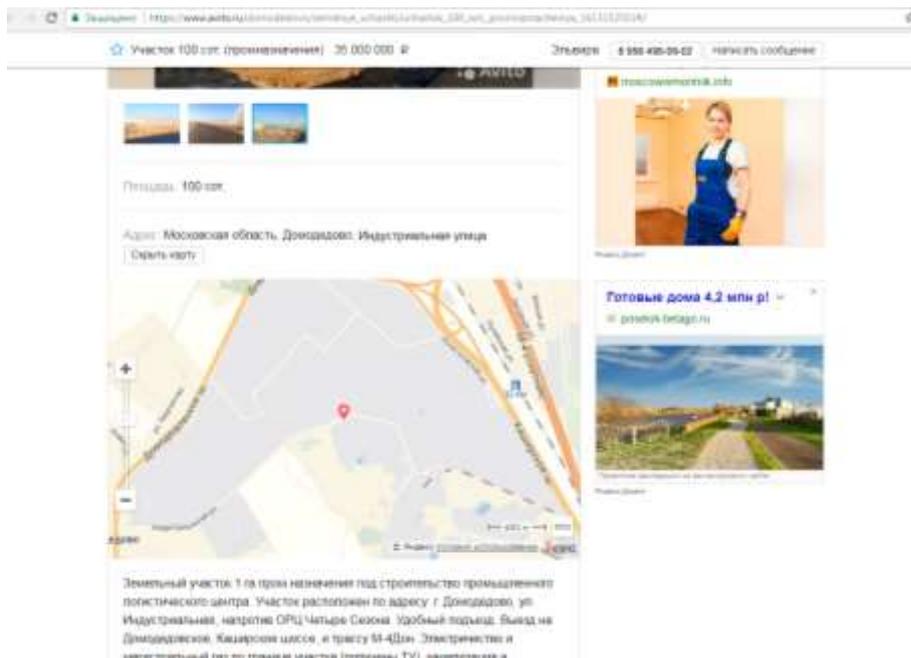
Заказчик: ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»

Отчет: 7-292-2



Аналог №3:

https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1613152551#/



Аналог №4: <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-178474614>

54 000 000 РУБ. Земли пром назначения, 198 соток на продажу
 Подольск, Самаро-Фердинандовское шоссе, 38 км. Подольск, Московская область
 Подольск

Визитка агентства
 Избранное

Связаться с владельцем
 8 916 037 70 00

Земли пром назначения, 198 соток

Собственники готовы продать свой земельный участок для строительства Бизнес-центра 138 кв. м, расположенный в 20 км от МКАДа по скоростному Самаро-Фердинандовскому шоссе-138, Московская область, Подольский район, иблосн д, Истринское. Стратегическое местоположение и выгода в эксплуатации. Категория: Земельный участок населенного пункта. БТИ, для размещения промышленной, складской объектов, производственной и торговой торговли, делового центра. Объект в границах охраняемой территории. Все центральные коммуникации. Оплата за счет продавца.

Соседи: участок истинно владельцев
 Собственность: Индивидуальная (продажа)
 Добра показывать с: равными. Галерея

Создать заметку | Распечатать | Поделиться ссылкой | Обновить

Создание документов для сделки

Информация о предложении

Цена: 54 000 000 РУБ. Площадь: 198 соток

Аналог №5: <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-podolsk-193917685>

60 000 000 РУБ. Земли пром назначения, 170 соток на продажу
 Истринский район, Подольск, Московская область
 Подольск

Визитка агентства
 Избранное

Связаться с владельцем
 8 916 110 00 91

Земли пром назначения, 170 соток

НА ПРОДАЖУ ПРЕДЛАГАЮТ
 Два участка площадью 1,7 гектара 170 соток на 1,73

Участки категории ИМН, земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для размещения промышленных, складских объектов, производственных и торговых объектов, делового центра объектов производственного назначения. Площадь: 170 соток и площадь в ценах: 60 000 000 руб. Расстояние: 20 км от МКАДа по скоростному Самаро-Фердинандовскому шоссе. Расположены участки в непосредственной близости к крупным транспортным трассам - 1 Подольск ит. Аэровокзал, которые в дальнейшем имеют перспективную специализацию, а также удобный транспортный доступ, выходы на скоростные Самаро-Фердинандовское шоссе, в радиусе 10 км от Истринской кольцевой автомобильной дороги и 5 км от скоростной Центральной кольцевой автомобильной Дороги обеспечивают высокую транспортную доступность и привлекательны для покупателей из всей России. Максимально развитая инфраструктура. Участки зеленые, здесь можно построить жилой дом, на территории, расположенной в углу участка, ГАЗ через дорогу находится, застрахованный, электрический парк (3000 руб/кВт)

Купить участок
 Клинский район!

PEUGEOT EXPERT
 СДЕЛАН В РОССИИ.
 СДЕЛАН ДЛЯ РОССИИ.

Сравнительный подход (строения)

Заказчик: ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Собрание»

Отчет: 7-292-2

Аналог №1: <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-podolsk-195624824>

410 000 000 РУБ. Производство на продажу
Подольск, Индустриальный (ул. 25) Подольск, Московская область, Подольск

Включить ипотеку

В избранное

Посмотреть владельцу объявления

Участки от 20 соток в Завидово

Танхаусы от 1,85 млн.

Производство, 14700 м²

Продана (бывшее) складского здания на территории производственно-складского комплекса, расположенного на земельном участке с доступом до автомобильной трассы "Подольск". Земельный участок и все строения на нем в собственности ООО "Инда-ЗДАНИЕ" (УТ 708 кв.м., земельный участок в 820 кв.м. Собственность оформлена. Заказчик капитально возведенной с проектно-сметными материалами, инженерной сетями. Все инженерные сети выполнены. Высота потолков 4 метра. Здание делится на четыре этажа: третий этаж (КАДАСТР), четвертый - ОБЪЕКТ. В здании большой вентиляционный трубопровод. Много функциональных точек продаж). На участке подведены торговые коммуникации электричества - две подстанции по 1000 кВт, газ (центральная), водоснабжение (центральное), ГВС/ХВС (централизованная система), канализация (централизованная), вода (дождевая, подпорная канализация, скважина). Подъезд и подъезд, асфальтирован. Вокзалы на выезде: офисы-Складские, Бизнес-центр, Гостиничный комплекс, Производственный комплекс и т.д. Категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов для производственных целей. Земля в Собственности ООО "Инда-ЗДАНИЕ". Земельный участок с кадастровым номером Подольск, городские населенные пункты, Высшей категории и автомобильной трассы. Пересечение улиц. Поддержка инфраструктуры в районе города развития.

Создать заявку | Поделиться | Показать описание | Показать фото

Аналог №2: <https://www.cian.ru/sale/commercial/177609039/>

Ипотека от от 2 136 116 руб/мес

Остатки земли

239 500 000 руб

Следить за изменением цены

История

Арсенал Холдинг

Агентство недвижимости

348 объявлений

+7 926 898-86-82

Пожалуйста, звоните по номеру его объявлений на ЦИАН

Написать сообщение

10FT - офисы в новом БЦ

Посадки офис и РСМ в БЦ "Инда-ЗДАНИЕ".

Площадь: 100%. Арендатор: ООО "Инда-ЗДАНИЕ".

Тел.: (495) 120-00-38

STREET со входом у метро

Посадки арендного бизнеса и торговли площадью в новом ТЦ у метро. Собственность. Арендатор: ООО "Инда-ЗДАНИЕ".

3% доход на остаток инвестиций!

Тел.: (495) 646-10-07

Привлекать депозиты на дисконтный счет

Площадь: 9 204 м²

Помещение: Свободно

25 км от МКАД, Новая Москва, поселок Красная Пахра, 1 линия Калужского шоссе, нушественный комплекс 9204 кв.м. в составе комплекса: торговые площади 1164 кв.м на 1 линии Калужского шоссе, арендатор Динси, складской корпус 2870 кв.м, административно-производственный корпус 638 кв.м, складские площади 2846 кв.м (здания 1232 кв.м, 1097 кв.м, 460 кв.м), своя котельная, электричество 800 кВт, коммуникация городские воды, канализация, территория огороженная, охраняемая, большая парковка, земельный участок 0,98 га в собственности. Лог: 6218

Аналог №3: <https://www.cian.ru/sale/commercial/169076110/>

Ипотека от
от 2 293 307 2 руб/мес

от 257 180 000
до 257 180 000 Р

FreeDum – склады
231 объектов

+7 499 372-93-98

Площадь: **от 9 185 до 9 185 м²**
Этаж: **1 из 1**
Выс. потолка: **12 м**
Пансионат: **Свободно**

К продаже предлагается складской комплекс. Общая площадь - 9185 кв.м. Площадь склада 8250м2. Площадь офисных помещений 935м2. Рабочая высота потолка 12 м.Асбесто-цементный пол с нагрузкой 5т./кв.м. Системы пожаротушения с автоматизацией, порошковая система пожаротушения, пожарные гидранты (рукава).Приточно-вытяжная канальная вентиляция. Сеть: телефон, интернет. Количество доков 10. Отопление от+15С до +20С. Парков. места:близкие: собственная газовая котельная. Водоснабжение: канализация горизонтальные сети. Электроснабжение: 100кВт. Территория 18000кв.м. Ограждена по периметру асфальтовым покрытием, 2 КПП. Круглосуточная охрана ID 60074.

Аналог №4: <https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/5304958/>

Склад (А), 11 176 м²
Московская область, Подольск, просп. Юная Ленинград, мкр. Новосарово, 7а/мкр.

Ипотека от
от 4 951 963 4 руб/мес

450 000 000 Р

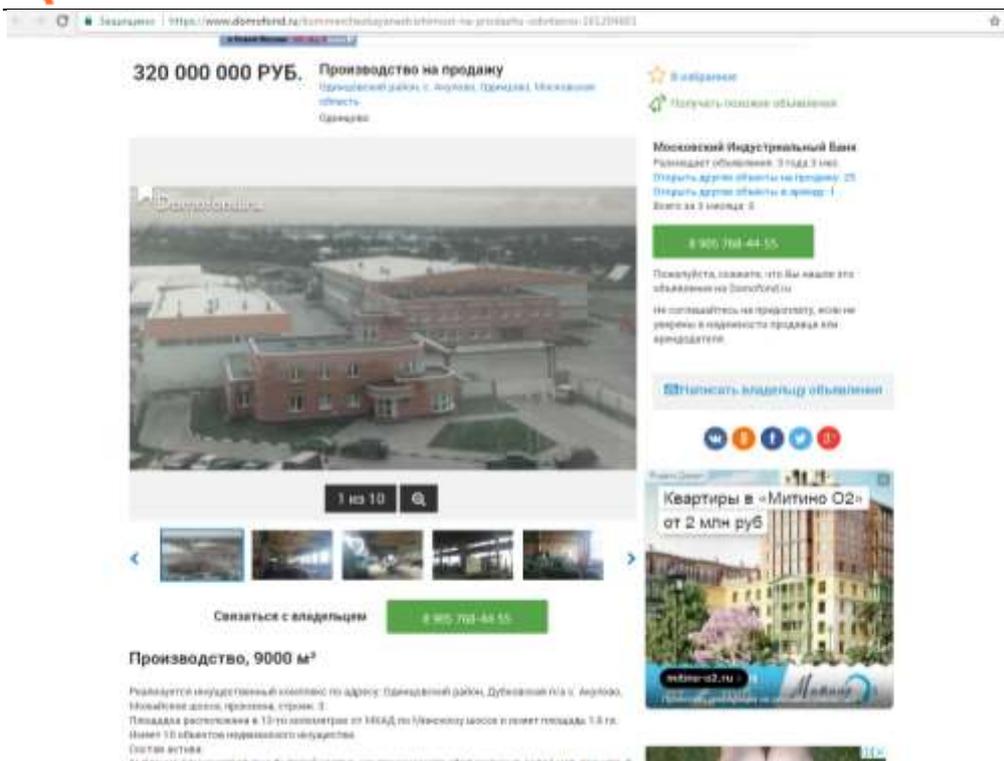
Николай Иванович Бердников
22 объектов

+7 916 472-72-16

Площадь: **11 176 м²**
Этаж: **1 из 1**
Выс. потолка: **12 м**
Пансионат: **Свободно**

Продается складской комплекс класса А с логистическим бизнесом, 15 км от МКАД по Варшавскому шоссе. Общая площадь: 11 176 м2, в т.ч.: -склад 8476 м2, из них 8955 м2 высота потолка 12 м, 1525 м2 высота потолка 8 м.

Аналог №5: <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-odintsovo-161204601>



20.3. Приложения №3. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической

*инвентаризации, других документов, устанавливающих
количественные и качественные характеристики объекта
оценки*

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ «ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ» ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.03.2018 г., поступившего на рассмотрение 22.03.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
Лист № Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
23.03.2018 № 77/100/040/2018-0932		
Кадастровый номер:	50:55:0000000:3689	
Номер кадастрового квартала:	50:55:0000000	
Дата вступления в кадастровый номер:	27.07.2012	
Риелт-присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер: 206:063-1806:Э	
Адрес:	Московская область, г. Подольск, ул. Бронниковская, д. 3	
Площадь, м²:	3069,7	
Назначение:	Нежилое здание	
Наименование:	Проезд № 7	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют	
Год завершения строительства:	1989	
Кадастровая стоимость, руб.:	13764780,38	
Кадастровая стоимость объекта недвижимости, руб.:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости выданы в актуальном, ранее учтенном	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Самуйлова Анна Сергеевна, ООО «ЗПИФ Недвижимости «Собрание» с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"	
Ведущий геокоординатор:	Иванов Т. С.	Иванов, Иван



Раздел 2

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах

Звание	Имя (полное наименование)	Всего разделов	Всего листов выписки
Лист №	Раздел 2		
23.03.2018 № 77/100/040/2018-6932			
Кодированный номер		50:55:000/0000:3689	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание" данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельца инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельца инвестиционных паев.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50-50/055-50/027/004/2016-2218/2 от 11.08.2016		
3. Документы-основания:	3.1. Единолично не предоставляются		
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Доверительное управление, Московская область, г. Подольск, ул. Бродяцкая, д.3, кв. № 50:55:000/00000:30396, Престройки, наименование: нежилое, площадь 3 069, 7 кв.м., количество этажей: 2		
дата государственной регистрации:	11.08.2016		
номер государственной регистрации:	50-50/055-50/027/004/2016-2218/3		
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 26.05.2016 по 01.03.2031		
4. 4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207, ОГРН: 1037843036285		
основание государственной регистрации:	Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание" от 26.05.2016 №3156		
5. Сведения о наличии решения об отзыве объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Ведущий тополог	Дашкина Т.С.		



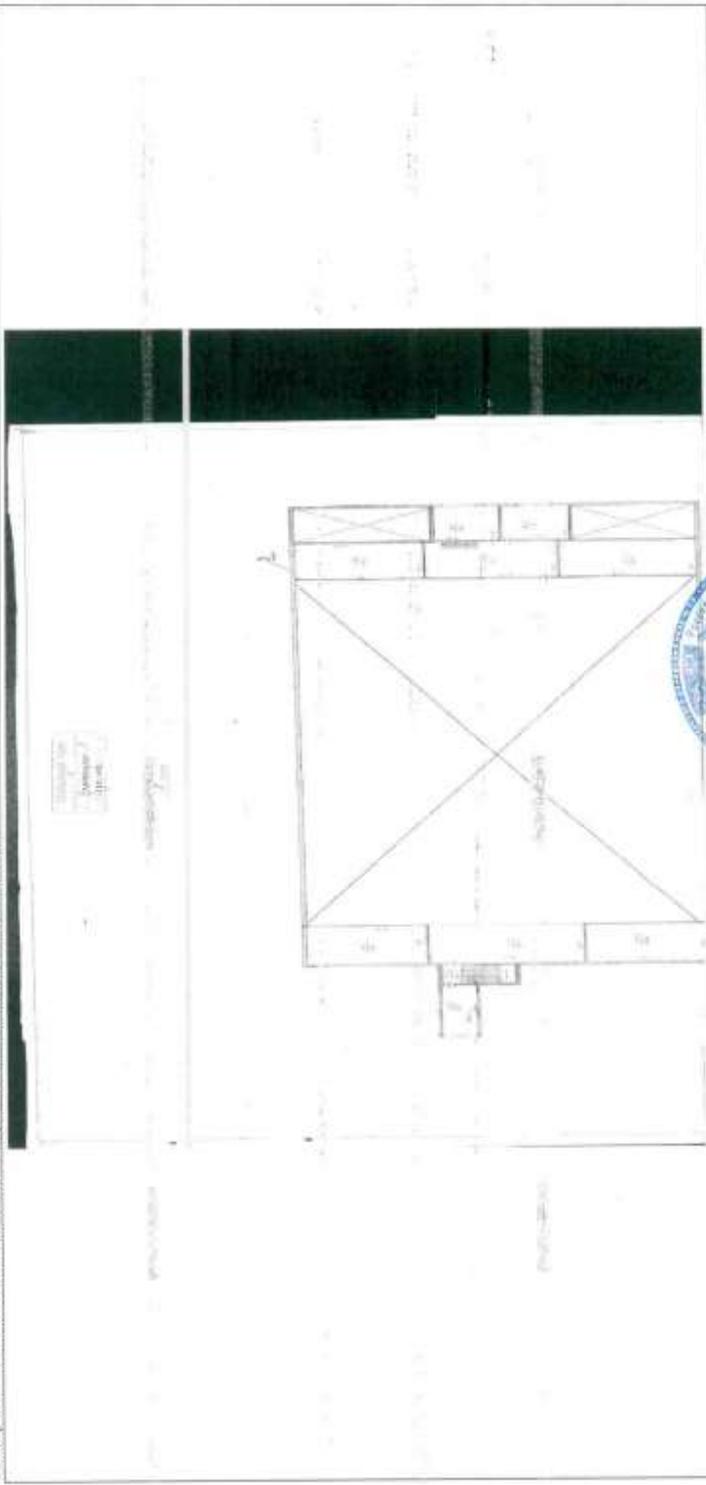
Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	по адресу объекта недвижимости			
Лист №: Раздел 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов	Всего листов выписки	
23.03.2018 № 77/100/040/2018-0932				
Кадастровый номер:	50:55:0000000:3689			
Схема расположения объекта недвижимости на земельном (или) участке(ах):				
Масштаб 1:	Данные отсутствуют			
Будущий держатель	Пашкина Т. С.			

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	
Лист № Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1
23.03.2018 № 77/100/04/07/2018-6932	Всего листов выписки: 1
Кадастровый номер: 50:55:0000000:3689	
Схема расположения объекта недвижимости на земельном (их) участке(ах):	
	
Масштаб 1:	данные отсутствуют
Ведущий технолог	Пашнова Т. С.
Итого выписки: 1	

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 25.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
25.09.2017 № 99/2017/29138200	Всего разделов: ____
Кадастровый номер:	50:55:0020128:23
Номер кадастрового квартала:	50:55:0020128
Дата присвоения кадастрового номера:	11.08.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	50:55:002 01 28:0023
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Подольск, ул. Бронницкая, дом 3
Площадь:	21791
Кадастровая стоимость, руб.:	90823362.63
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:55:0020128:42
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
<small>(или объекта недвижимости)</small>		
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : __	Всего разделов: __
№ 25.09.2017 № 99/2017/29138200		Всего листов выписки: __
Кадастровый номер:		50:55:0020128:23
Категория земель:		
Виды разрешенного использования:	Для промышленных целей	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
<small>(инд. объекта недвижимости)</small>		
Лист № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u> 1: <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>
25.09.2017 № 99/2017/29138200		Всего листов выписки: <u> </u>
Кадастровый номер:		50:55:0020128:23
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ МДМ" ИНН 7825443207	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Земельный участок		(или объект недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
25.09.2017 № 99/2017/29138200		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:55:0020128:23	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 50-50/055-50/027/004/2016-2224/2 от 11.08.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Доверительное управление, весь объект
		дата государственной регистрации:	11.08.2016
		номер государственной регистрации:	50-50/055-50/027/004/2016-2224/3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 26.05.2016 по 01.03.2031
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание" от 26.05.2016 №3156	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Раздел 3

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
25.09.2017 № 99/2017/29138200			
Кадастровый номер:		50:55:0020128:23	

План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Раздел 3

Земельный участок			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
25.09.2017 № 99/2017/29138200			
Кадастровый номер:		50:55:0020128:23	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 3.1

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
Кadaстровый номер: 50:05:0020128:23			

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	184	185	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	184	332	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	185	203	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	202	203	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	202	266	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	240	244	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	240	427	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	244	332	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	266	267	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	267	427	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ____	Всего разделов: ____
25.09.2017 № 99/2017/29138200		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		50:55:0020128:23	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	433104.69	2193063.19	данные отсутствуют	0.3
2	433022.02	2192974.02	данные отсутствуют	0.3
3	433009.74	2192964.27	данные отсутствуют	0.3
4	432954.11	2192905.46	данные отсутствуют	0.3
5	432925.51	2192920.5	данные отсутствуют	0.3
6	432884.85	2192964.3	данные отсутствуют	0.3
7	433058.38	2193132.38	данные отсутствуют	0.3
8	433064.49	2193146.39	данные отсутствуют	0.3
9	433117.54	2193094.6	данные отсутствуют	0.3
10	433099.28	2193069.72	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о частях земельного участка

Раздел 4

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
25.09.2017 № 99/2017/29138200			
Кадастровый номер:		50:55:0020128:23	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <u>50:55:0020128:23/1</u>	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о частях земельного участка

Раздел 4

Земельный участок:			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
25.09.2017 № 99/2017/29138200			
Кадастровый номер:		50:55:0020128:23	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:55:0020128:23/2
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4.1

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
25.09.2017 № 99/2017/29138200			
Кадастровый номер:		50:55:0020128:23	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	2714	. Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 10.10.2014
2	2476	. Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 10.10.2014
данные отсутствуют	весь	. Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ"
данные отсутствуют	весь	. 50.55.2.5, Договор на проведение работ по межеванию земельных участков № б/н от 24.02.2014

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № __ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : __		Всего разделов: __
25.09.2017 № 99/2017/29138200		Всего листов выписки: __		
Кадастровый номер:			50:55:0020128:23	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
11	432927.17	2192950	данные отсутствуют	0.3
11	432927.17	2192950	данные отсутствуют	0.3
12	432977.16	2193003.61	данные отсутствуют	0.3
13	432986.27	2192995.84	данные отсутствуют	0.3
14	432988.44	2192997.97	данные отсутствуют	0.3
15	432993.76	2192992.95	данные отсутствуют	0.3
16	432991.4	2192990.21	данные отсутствуют	0.3
17	433003.77	2192978.39	данные отсутствуют	0.3
18	432953.92	2192924.98	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4.2

Земельный участок				
<small>(код объекта недвижимости)</small>				
Лист № <u>4.2</u> Раздела <u>4.2</u>		Всего листов раздела <u>4.2</u> : <u> </u>		Всего разделов: <u> </u>
25.09.2017 № 99/2017/29138200		Всего листов выписки: <u> </u>		
Кадастровый номер:		50:55:0020128:23		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
19	432984.13	2193012.71	данные отсутствуют	0.3
19	432984.13	2193012.71	данные отсутствуют	0.3
20	433011.55	2192986.9	данные отсутствуют	0.3
21	433024.55	2193000.99	данные отсутствуют	0.3
22	433019.84	2193005.08	данные отсутствуют	0.3
23	433023.49	2193008.62	данные отсутствуют	0.3
24	433027.79	2193004.83	данные отсутствуют	0.3
25	433086.46	2193067.86	данные отсутствуют	0.3
26	433072.52	2193080.96	данные отсутствуют	0.3
27	433062.18	2193069.22	данные отсутствуют	0.3
28	433057.12	2193073.75	данные отсутствуют	0.3
29	433046.83	2193062.65	данные отсутствуют	0.3
30	433052.04	2193058.27	данные отсутствуют	0.3
31	433014.11	2193017.79	данные отсутствуют	0.3
32	433018.07	2193013.94	данные отсутствуют	0.3
33	433015.12	2193010	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(один объект недвижимости)				
Лист № ____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: ____		Всего разделов: ____
25.09.2017 № 99/2017/29138200				
Кадастровый номер:		50:55:0020128:23		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
34	432997.55	2193026.7	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 25.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____
25.09.2017 № 99/2017/29138400	Всего разделов: ____
Кадастровый номер:	50:55:0020128:42
Номер кадастрового квартала:	50:55:0020128
Дата присвоения кадастрового номера:	12.05.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50:55:02:00549:006, Инвентарный номер: 206:063-1806
Адрес:	Московская область, г.Подольск, ул.Бронницкая, д.3
Площадь, м ² :	6955.4
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Нежилое здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	44074283.18
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 25.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u> </u> Раздела <u> 1 </u>	Всего листов раздела <u> 1 </u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
25.09.2017 № 99/2017/29138400			
Кадастровый номер:		50:55:0020128:42	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:55:0020128:23		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют.		
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ МДМ" ИНН 7825443207		
Государственный регистратор		№ГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Звание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
25.09.2017	№ 99/2017/29138400		
Кадастровый номер:		50:55:0020128:42	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 50-50/055-50/027/004/2016-2228/2 от 11.08.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Доверительное управление, весь объект
		дата государственной регистрации:	11.08.2016
		номер государственной регистрации:	50-50/055-50/027/004/2016-2228/3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 26.05.2016 по 01.03.2031
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Собрание" от 26.05.2016 №3156	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**Справка о стоимости чистых активов, в том числе стоимости активов (имущества), акционерного инвестиционного фонда
(паевого инвестиционного фонда)**

Код формы по ОКУД 0420502
Месяц/год

Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом)	Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)
1	2	3	4
Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Собрание"	3156	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ"	21-000-1-00045

Раздел II. Параметры справки о стоимости чистых активов

Текущая отчетная дата	Предыдущая отчетная дата	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	2	3
28.02.2018	31.01.2018	RUB

Раздел III. Активы

Подраздел 1. Денежные средства

Наименование показателя	Код строки	Сумма на текущую отчетную дату	Сумма на предыдущую отчетную дату	Доля от общей стоимости активов на текущую отчетную дату, в процентах	Доля от стоимости чистых активов на текущую отчетную дату, в процентах
1	2	3	4	5	6
Денежные средства – всего	01	6030279.59	8626519.22	0.73	0.74
в том числе:					
на счетах в кредитных организациях – всего	01.01	6030279.59	8626519.22	0.73	0.74
в том числе:					
в валюте Российской Федерации	01.01.01	6030279.59	8626519.22	0.73	0.74
в иностранной валюте	01.01.02	0.00	0.00	0.00	0.00
на счетах по депозиту в кредитных организациях – всего	01.02	0.00	0.00	0.00	0.00
в том числе:					
в валюте Российской Федерации	01.02.01	0.00	0.00	0.00	0.00
в иностранной валюте	01.02.02	0.00	0.00	0.00	0.00

Подраздел 2. Ценные бумаги российских эмитентов (за исключением закладных)

Наименование показателя	Код строки	Сумма (стоимость) на текущую отчетную дату	Сумма (стоимость) на предыдущую отчетную дату	Доля от общей стоимости активов на текущую отчетную дату, в процентах	Доля от стоимости чистых активов на текущую отчетную дату, в процентах
1	2	3	4	5	6
Ценные бумаги российских эмитентов - всего	02	0.00	0.00	0.00	0.00
в том числе:					
облигации российских хозяйственных обществ (за исключением облигаций с ипотечным покрытием) – всего	02.01	0.00	0.00	0.00	0.00

3	50:55:0020128:23	Земельные участки	Земли населенных пунктов (Специальная категория земель)	RUS	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3	56658997.00	6.86	Объект недвижимости: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, распределенное использование: для размещения объектов, общей площадью 21791 кв.м.
4	50:55:0000000:30:996	Помещения	Помещение нежилое иное, чем офисные	RUS	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3	66671054.93	8.08	Объект недвижимости: Пристройки, назначение: нежилое, площадь: 3069,7 кв.м., количество этажей: 2
5	50:55:0020128:42	Здания и сооружения	Здание нежилое иное, чем офисное и гараж	RUS	Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д.3	164200954.14	19.89	Объект недвижимости: Нежилое 4-х этажное здание - корпус №7, общей площадью 6 953,40 кв.м, шп.№ 2063603-1806, лит. Б
6	21:01:020101:1105	Здания и сооружения	Здание нежилое иное, чем офисное и гараж	RUS	Чувашская Республика, г. Чебоксары, бульвар Булата Ефремова, д.3	99494770.00	12.05	Объект недвижимости: Здание "Чувашобинка", назначение: нежилое, площадь: 2310,2 кв. м, количество этажей: 4, в том числе подземных: 1

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

4-х этажное здание-корпус 7

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	городской округ
	Наименование	Подольск
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Подольск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Бронницкая
Номер дома	3	
Номер корпуса		
Номер строения	11	
Литера	Б,б,б1	
Иное описание местоположения		
Кадастровый номер здания		
Инвентарный номер здания		
206:063-1806		

Технический паспорт составлен по состоянию на 29 января 2010 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ООО "Реплитехника"		ГУП МО "Московское областное бюро технической инвентаризации" <i>Подольский городской филиал ГУП МО "МОБТИ"</i>	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Генеральный директор <i>Улитин Виктор Геннадьевич</i>		Руководитель комплексной производственной группы Подольского городского филиала <i>Т.В. Ланцева</i>	



М. П.



2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план М 1:2000	5
6	6. План объекта М 1:500	-
7	7. Планы этажей здания М 1:200	6-9
8	8. Экспликация к плану этажей здания	10-12
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	13

3. Общие сведения о здании

Наименование 4-х этажное здание-корпус 7
 Год завершения строительства 1 969
 Год ввода в эксплуатацию ---
 Материал стен кирпичные, панельные
 Количество надземных этажей 4 Количество подземных этажей ---
 Строительный объем 35314 куб.м
 Общая площадь здания по внутреннему обмеру 7 007,1 кв.м
 Площадь застройки 2446,7 кв.м
 Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
 расположено здание 50:55:0020128:23

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) 38 386 695,40 руб.
 Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта
 (для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	Московская обл., г.Подольск, ул. Бронницкая, д.3
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

Разрешение на реконструкцию здания лит. Б и строительство пристроек лит.б,б1 не предоставлено.

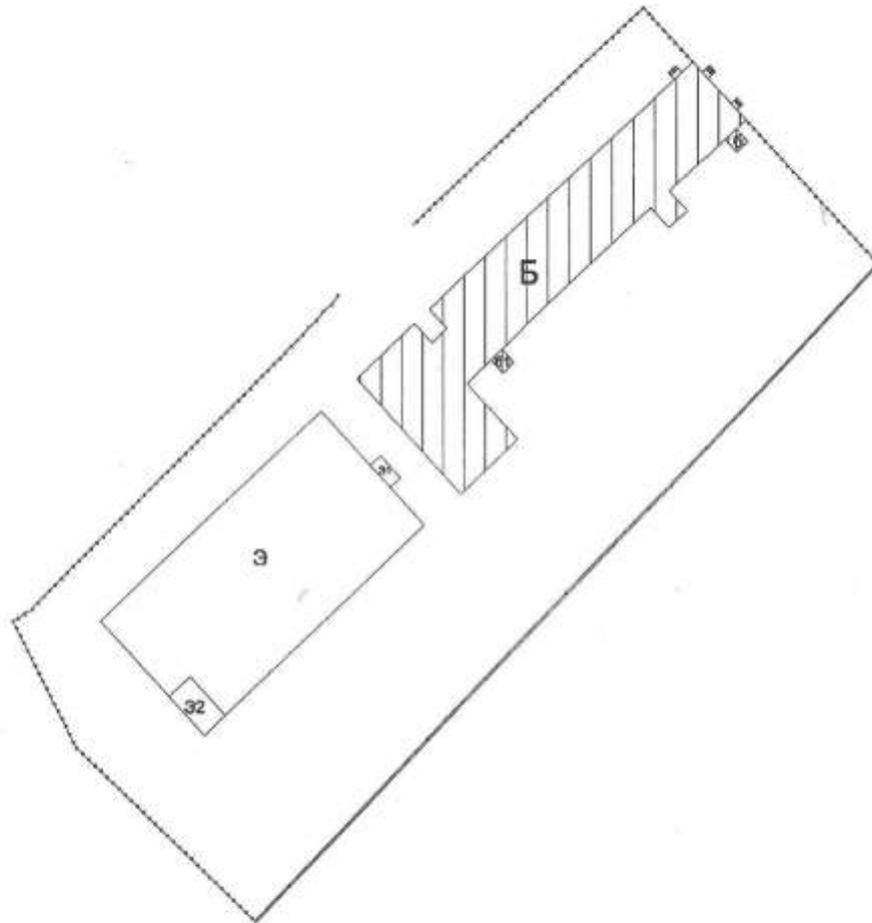
4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость
1	2	3	4	5
Б,б,б1	4-х этажное здание-корпус №7		Данные заказчиком не предоставлены	38 386 695,40

5. Ситуационный план
 4-х этажное здание-корпус 7
наименование здания

М 1:1500

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Пирогова М.А.	<i>[Signature]</i>	Ланцева Т.В.	<i>[Signature]</i>

8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литеры 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	вспомогательная	13,8	4,50	
Б			2	вспомогательная	6,9		
Б			3	основная	9,5		
Б			4	основная	66,0		
Б			5	вспомогательная	13,8		
Б			6	вспомогательная	5,8		
Б			7	вспомогательная	34,9		
Б			8	вспомогательная	67,1		
Б			9	основная	957,4		
Б			10	вспомогательная	31,8		
Б			11	вспомогательная	5,8		
Б			12	основная	9,6		
Б			13	вспомогательная	6,2		
Б			14	вспомогательная	14,2		
Б			15	основная	50,2		
Б			16	основная	105,6		
Б1			17	вспомогательная	14,1		
Б			18	вспомогательная	9,4		
Б			19	вспомогательная	17,0		
Б			20	вспомогательная	19,1		
Б			21	вспомогательная	3,3		
Б			22	вспомогательная	7,9		
Б			23	вспомогательная	8,7		
Б			24	вспомогательная	14,5		
Б			25	основная	75,2		
Б			26	основная	38,4		
Б			27	вспомогательная	32,5		
Б			28	вспомогательная	13,8	3,30	
Б			29	вспомогательная	17,8		
Б			30	вспомогательная	6,8		
Б			31	вспомогательная	4,2		
Б			32	вспомогательная	1,6		
Б			33	вспомогательная	1,6		
Б			34	вспомогательная	1,6		
Б			35	вспомогательная	9,0		
Б			36	вспомогательная	6,6		
Б			37	основная	18,3		
Б			38	основная	17,4		
Б			39	вспомогательная	4,0		
Б			40	вспомогательная	81,5		
Б			41	вспомогательная	73,8		
Б			42	лестничная клетка	16,3		
Б			43	вспомогательная	8,3		
Б			44	основная	19,4		
Б			45	основная	17,4		
Б			46	основная	7,8		
Б			47	вспомогательная	6,9		
Б			48	основная	16,4		
Б			49	вспомогательная	8,3		
Б			50	вспомогательная	6,5		
Б			51	вспомогательная	3,6		
Б			52	вспомогательная	5,2		
Б			53	вспомогательная	9,2		
Б			54	вспомогательная	2,1		
Б			55	вспомогательная	3,0		
Б			56	вспомогательная	1,5		
Б			57	основная	16,8		
Б			58	вспомогательная	12,4		
Б			59	вспомогательная	0,9		
Б			60	вспомогательная	2,2		
Б			165	вспомогательная	8,8		
Б	2	1	61	лестничная клетка	13,8	4,50	

1	2	3	4	5	6	7	8
Б	2	1	62	вспомогательная	16,0	4,50	
Б			63	основная	138,5		
Б			64	вспомогательная	5,8		
Б			65	вспомогательная	9,1		
Б			66	вспомогательная	7,3		
Б			67	основная	1063,1		
Б			68	вспомогательная	5,8		
Б			69	основная	9,1		
Б			70	вспомогательная	6,5		
Б			71	вспомогательная	14,2		
Б			72	основная	50,1		
Б			73	основная	104,6		
Б			74	вспомогательная	26,7		
Б			75	вспомогательная	25,0	3,30	
Б			76	вспомогательная	84,1		
Б			77	вспомогательная	127,7		
Б			78	вспомогательная	15,9		
Б			79	вспомогательная	16,8		
Б			80	основная	12,6		
Б			81	основная	23,6		
Б			82	вспомогательная	16,3		
Б			83	вспомогательная	26,9		
Б			84	основная	12,4		
Б			85	основная	12,2		
Б			86	основная	18,8		
Б			87	основная	17,9		
Б			88	вспомогательная	16,9		
Б			89	основная	75,4		
Б			90	основная	39,9		
Б			91	вспомогательная	17,2		
Б			92	вспомогательная	3,9		
Б			93	вспомогательная	5,2		
Б			94	вспомогательная	5,0		
Б			95	вспомогательная	12,7		
Б			96	вспомогательная	18,2		
Б			97	вспомогательная	9,1		
Б			98	вспомогательная	16,9		
Б			99	вспомогательная	6,8		
Б	3	1	100	вспомогательная	13,8	4,50	
Б			101	вспомогательная	16,0		
Б			102	основная	137,7		
Б			103	вспомогательная	5,8		
Б			104	вспомогательная	6,4		
Б			105	вспомогательная	10,2		
Б			106	основная	1065,4		
Б			107	вспомогательная	5,8		
Б			108	вспомогательная	4,2		
Б			109	вспомогательная	11,4		
Б			110	вспомогательная	14,2		
Б			111	основная	47,8		
Б			112	основная	105,6		
Б			113	вспомогательная	26,7		
Б			114	вспомогательная	35,4	3,30	
Б			115	вспомогательная	8,9		
Б			116	основная	9,9		
Б			117	основная	17,6		
Б			118	основная	17,7		
Б			119	основная	9,3		
Б			120	вспомогательная	8,3		
Б			121	вспомогательная	33,9		
Б			122	основная	137,2		
Б			123	вспомогательная	14,1		
Б			124	вспомогательная	5,4		
Б			125	вспомогательная	10,9		
Б			126	вспомогательная	5,0		
Б			127	вспомогательная	4,8		
Б			128	вспомогательная	4,3		
Б			129	вспомогательная	10,1		
Б			130	основная	27,9		
Б			131	основная	18,1		
Б			132	вспомогательная	5,9		
Б			133	основная	19,7		
Б			134	основная	18,3		

1	2	3	4	5	6	7	8
Б	3	1	135	вспомогательная	17,2	3,30	
Б			136	основная	57,3		
Б			137	основная	34,8		
Б			138	вспомогательная	31,9		
Б			139	основная	17,6		
Б			140	основная	17,3		
Б			141	вспомогательная	10,2		
Б			142	вспомогательная	5,1		
Б			143	вспомогательная	18,3		
Б	4	1	144	вспомогательная	18,3	3,30	
Б			145	вспомогательная	161,0		
Б			146	вспомогательная	17,0		
Б			147	основная	18,3		
Б			148	основная	19,4		
Б			149	основная	10,1		
Б			150	вспомогательная	37,1		
Б			151	основная	12,5		
Б			152	вспомогательная	3,3		
Б			153	вспомогательная	1,4		
Б			154	вспомогательная	2,6		
Б			155	вспомогательная	2,5		
Б			156	вспомогательная	1,4		
Б			157	вспомогательная	3,3		
Б			158	вспомогательная	14,1		
Б			159	вспомогательная	12,0		
Б			160	вспомогательная	17,9		
Б			161	вспомогательная	55,0		
Б			162	вспомогательная	18,4		
Б			163	вспомогательная	13,9		
Б			164	вспомогательная	11,6		
Б			166	вспомогательная	17,5		
Б			167	вспомогательная	17,2		
Б			168	вспомогательная	10,2		
Б			169	вспомогательная	9,0		
Б			170	вспомогательная	51,6		
Б			171	вспомогательная	14,5		
Б			172	вспомогательная	16,4		
Б			173	вспомогательная	12,9		
Б			174	вспомогательная	2,9		
Б			175	вспомогательная	10,8		
Б			176	вспомогательная	4,9		
Б	1	2	1	вспомогательная	12,2	4,50	
Б			2	основная	7,9		
Б			3	вспомогательная	6,5		
Б			4	вспомогательная	10,8		
Б			5	вспомогательная	4,6		
Б	1	3	1	основная	29,5		
Б			2	вспомогательная	4,4		
Б	1	4	1	вспомогательная	31,1		
<i>Всего:</i>					<i>7007,1</i>		

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
ООО Реплитехника	собственность	Свидетельство о гос. регистрации права от 03.07.2007г. запись регистрации №50-50-55/035/2007-334, Договор купли-продажи недвижимого имущества №15/05/07 от 15.05.2007 г.	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Пирогова М.А.		Ланцева Т.В.	

Всего проинформировано
и сделано пометки
13. *Татьяна Киселева*
Руководитель комиссии по подбору персонала группы
Подольского городского филиала
ООО «УК МДМ» «МОБИЛ»
Т. В. Липицкая



Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"
Подольский городской филиал ГУП МО "МОБТИ"

Область, республика, край Московская обл.
Район _____
Округ _____
Город (др. поселение) г. Подольск

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

№ 3 по улице (пер.) ул. Бронницкая Лит. Э, Э1, Э2

Инвентарный номер	<u>206.063-1806/Э</u>
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 15 марта 2007 г.
дата обследования объекта в натуре

3431140

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта _____

Литера Э (Пристройка к цеху № 7) Год постройки 1970 Число этажей 2

Литера Э1 (Пристройка) Год постройки 1970 Число этажей 2

Литера Э2 (Пристройка) Год постройки 1970 Число этажей 2

Год последнего капитального ремонта _____

Кроме того имеется:

подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин

(ненужное зачеркнуть)

Строительный объем - 27433 куб.м

Итого общая площадь здания 3069,7 м²; из нее:

лит. Э общая площадь 2977,1 м²:

лит. Э1 общая площадь 18,6 м²:

лит. Э2 общая площадь 74,0 м²:

из нее: Нежилые помещения: общая площадь 3069,7 м²,

в том числе основная площадь нежилых помещений 2758,7 м², вспомогательная площадь 311,0 м².

Нежилые здания и помещения

Назначение помещений	Площадь, кв.м		
	общая	основная	вспомогательная
помещение	2995,7	2684,7	311,0
помещение	74,0	74,0	
Всего:	3069,7	2758,7	311,0

II. Техническое описание здания или его пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
1	2	3
Литера Э		Физический износ здания - 10 % Число этажей 2
1	Фундаменты	ж/бетонные блоки
2	Стены, перегородки и колонны	стеновые панели, перегородки - кирпичные
3	Перекрытия и покрытия	железобетонные плиты
4	Кровля	рубероид
5	Полы	цементная стяжка
6	Проемы	оконные блоки, двери - металлические
7	Отделочные работы	стены и потолки - оштукатурено, окрашено
8	Внутренние сантехнические и электротехнические работы	отопление, вентиляция, водопровод, канализация и электроосвещение
9	Прочие работы	переход
Литера Э1		Физический износ здания - 10 % Число этажей 2
1	Фундаменты 14.0/21.0	ж/бетонные блоки
2	Стены, перегородки и колонны	кирпичные
3	Перекрытия и покрытия	железобетонные плиты
4	Кровля	рулонная
5	Полы	цементная стяжка
6	Проемы	оконные блоки, двери - филенчатые
7	Отделочные работы	стены и потолки - оштукатурено, окрашено
8	Внутренние сантехнические и электротехнические работы	отопление, водопровод, канализация и электроосвещение
9	Прочие работы	отмостка
Литера Э2		Физический износ здания - 10 % Число этажей 2
1	Фундаменты	ж/бетонные блоки, периметр 50%
2	Стены, перегородки и колонны	кирпичные ; периметр 50%
3	Перекрытия и покрытия	железобетонные
4	Кровля	рубероид
5	Полы	цементная стяжка
6	Проемы	металлические ворота
7	Отделочные работы	наружная отделка - расшивка швов
8	Внутренние сантехнические и электротехнические работы	отопление, вентиляция, водопровод, канализация и электроосвещение
9	Прочие работы	отмостка

13. Техническое описание дворовых сооружений

Ли тера	Наименование сооружения	Материал, конструкция	Размеры (длина, ширина, высота)	Износ %
1	2	3	4	5

III. Благоустройство площади квартир жилого здания, встроенных нежилых помещений, нежилых зданий и служебных построек (кв.м)

Вид благоустройства	Площадь
водопровод	2
канализация	3069,7
отоп. центр. от прам. предприятий на газе	3069,7
электричество	3069,7

IV. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, лицевая)
18.10.2005	ОАО Завод Микропровод	План приватизации № 622 от 05.10.1992 г. Свидетельство о гос. регистрации права от 03.10.2005 г. HAN0350169	1

V. Стоимость здания

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1969 г.

3 869 877.70 руб.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

№ № п/п	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
1	2	3

Особые отметки

Паспорт изготовлен 16 марта 2007 г.

Исполнил Николаев А.Б.
Ланцева Т.В.

03 2007г.

Фокин В.С.

Экспликация к поэтажному плану производственное нежилое,

расположенного в городе (другом поселении) г. Подольск
 по улице (пер.) ул. Бронницкая
 дом № 3

Лп	Этаж	№ поме- ния	№ по- ла- ну	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Вы- со- та	Само- волью
							основная	вспомога- тельная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Э1	1	1	1	вспомогательная		18,6		18,6		
Э	1		2	основная		2144,8	2144,8			
	1		3	вспомогательная		3,5		3,5		
	1		4	вспомогательная		1,4		1,4		
	1		5	вспомогательная		1,7		1,7		
	1		6	вспомогательная		14,1		14,1		
	1		7	основная		17,8	17,8			
	1		8	основная		12,3	12,3			
	1		9	основная		110,3	110,3			
	1		10	вспомогательная		9,8		9,8		
	1		11	вспомогательная		2,2		2,2		
	1		12	основная		68,7	68,7			
	1		13	основная		33,8	33,8			
	1		14	вспомогательная		2,7		2,7		
	1		15	основная		34,3	34,3			
	2	1	16	вспомогательная		18,6		18,6		
	2		17	вспомогательная		26,6		26,6		
	2		18	вспомогательная		75,3		75,3		
	2		19	основная		68,8	68,8			
	2		20	основная		60,4	60,4			
	1		21	основная	10,97*6,25	68,6	68,6			
	2		22	вспомогательная		64,0		64,0		
	2		23	основная		64,9	64,9			
	2		24	вспомогательная		35,0		35,0		
	2		25	вспомогательная		37,5		37,5		
					Итого помещение 1:	2995,7	2684,7	311,0		
	1	2	1	основная		74,0	74,0			
					Итого помещение 2:	74,0	74,0			
				Итого:		3069,7	2758,7	311,0		

4	5	6	7	8	9	10	11
<i>Итого по этажу 1</i>			2 550,0	2 496,0	54,0		
<i>Итого по этажу 2</i>			519,7	262,7	257,0		
<i>Итого по зданию (строению)</i>			3 069,7	2 758,7	311,0		

**20.4. Приложение №4. Документы, регламентирующие деятельность
оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил
трудовой договор**

		Форма № Р 5 7 0 0 1																					
Федеральная налоговая служба																							
СВИДЕТЕЛЬСТВО																							
о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года																							
Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц" на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года																							
Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности" (полное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)																							
ООО "ЦЭС" (сокращенное наименование юридического лица на русском языке)																							
Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности" (фирменное наименование юридического лица)																							
зарегистрировано <u>Государственное учреждение Московская регистрационная палата</u> (наименование регистрирующего органа)																							
<table border="1" style="border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50px; text-align: center;">23</td> <td style="width: 100px; text-align: center;">марта</td> <td style="width: 50px; text-align: center;">1998</td> <td style="width: 100px; text-align: center;">№ 001.304.982</td> </tr> <tr> <td align="center"><small>(число)</small></td> <td align="center"><small>(месяц прописью)</small></td> <td align="center"><small>(год)</small></td> <td></td> </tr> </table>	23	марта	1998	№ 001.304.982	<small>(число)</small>	<small>(месяц прописью)</small>	<small>(год)</small>		<table border="1" style="border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center;">1</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">0</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">2</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">7</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">7</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">3</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">9</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">7</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">3</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">3</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">7</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">3</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">5</td> </tr> </table>		1	0	2	7	7	3	9	7	3	3	7	3	5
23	марта	1998	№ 001.304.982																				
<small>(число)</small>	<small>(месяц прописью)</small>	<small>(год)</small>																					
1	0	2	7	7	3	9	7	3	3	7	3	5											
за основным государственным регистрационным номером																							
Дата внесения записи	<table border="1" style="border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50px; text-align: center;">09</td> <td style="width: 100px; text-align: center;">декабря</td> <td style="width: 50px; text-align: center;">2002</td> </tr> <tr> <td align="center"><small>(дата)</small></td> <td align="center"><small>(месяц прописью)</small></td> <td align="center"><small>(год)</small></td> </tr> </table>	09	декабря	2002	<small>(дата)</small>	<small>(месяц прописью)</small>	<small>(год)</small>																
09	декабря	2002																					
<small>(дата)</small>	<small>(месяц прописью)</small>	<small>(год)</small>																					
<u>Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве</u> (наименование регистрирующего органа)																							
Старший государственный налоговый инспектор Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве	<table border="1" style="border-collapse: collapse;"> <tr> <td align="center" colspan="2">  </td> </tr> <tr> <td align="center" colspan="2"> Р. Н. Кулагина (подпись, ФИО) </td> </tr> </table>				Р. Н. Кулагина (подпись, ФИО)																		
																							
Р. Н. Кулагина (подпись, ФИО)																							
	МП серия 77 № 015862742																						



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент»
Свидетельство о государственной регистрации от 06 февраля 2013 года, запись в реестре №1136600000690

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Дата выдачи 29.10.2014 г.

№ 32

**Общество с ограниченной ответственностью
«Центр экспертизы собственности»**

является членом Некоммерческого партнерства «Лига независимых оценочных организаций
«Свободный Оценочный Департамент»



Президент НП «Лига НОО «СВОД»

Лебедев А.В.

ПОЛИС № 022-073-001321/17
страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-001321/17 от 13.10.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2017г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Центр экспертизы собственности»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не устанавливается
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	7 000 (Семь тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичными платежами
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2017 г. по «31» октября 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность.</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба застрахованному договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный истинным и законным путем решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных законодательством Российской Федерации, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных законодательством Российской Федерации, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора.</p>
Прилагаемые документы, воспроизводя неоплачиваемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование». 2. Заявления на страхование ответственности оценщиков от 13.10.2017г.

Страховщик:
 ООО «Абсолют Страхование»
 Представитель страховой компании
 на основании З/договора №138/17 от 07.02.2017г.

Паламова Е.Ю.)
 в.д. /
 «13» октября 2017г.

Страхователь:
 ООО «Центр экспертизы собственности»
 Генеральный директор на основании Устава

(Стражик Е.Ю.)
 в.д. /
 «13» октября 2017г.

**СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»**

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г.
в Едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков
105064, Россия, Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д.13/3, стр.1, офис 12
тел.: 8 (495) 788-14-00
e-mail: soosib@soosibir.ru www.soosibir.ru

**ВЫПИСКА
из реестра членов СРО «СИБИРЬ»**

Настоящая выписка из реестра членов СРО «СИБИРЬ» выдана по заявлению

Рубченко Александра Николаевича

(Ф.И.О. заявителя или иного наименование организации)

о том, что Рубченко Александр Николаевич

(Ф.И.О. заявителя)

является членом СРО «СИБИРЬ»

Дата включения в реестр членов « 01 » ноября 2013 г.

ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ

(выписка в соответствии с правами осуществления своей полномочиями)

(иные дополнительные сведения, предусмотренные законодательством, содержащиеся в реестре членов СРО «СИБИРЬ»)

Данные сведения
предоставлены по состоянию на « 11 » августа 2017 г.

Дата составления выписки « 11 » августа 2017 г.

Президент
СРО «СИБИРЬ»

(подпись) И.О.





**d. Абсолют
Страхование**

Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115201, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 24
+7 (495) 957-18-24
info@absolut.ru
www.absolut.ru

ИНН 7728178
КПП 772501001

**ПОЛИС № 022-073-001200/17
страхования ответственности оценщика**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001200/17 от 11.08.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Рубченко Александр Николаевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Россия, г. Красноярск, ул. Молокова, д.1, кв.190
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «15» августа 2017 г. по «14» августа 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действием (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.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование". 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 11.08.2017г.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.



(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
Рубченко Александр Николаевич

(Рубченко А.Н.)

«11» августа 2017г.

